

**REKONSTRUKSI REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA
BERUPA TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI
BERBASIS NILAI KEADILAN**

Oleh :
TITIK AMINAH S.H., M.Kn.
PDIH. 10302100127

DISERTASI

**Untuk memperoleh gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Hukum
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)**

Dipertahankan pada tanggal 05 Desember 2024
Di Universitas Islam Sultan Agung



**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM (S3) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
Tahun 2024**

**REKONSTRUKSI REGULASI PERALIHAN HARTA
BERSAMA BERUPA TANAH OBJEK WARISAN MELALUI
JUAL BELI BERBASIS NILAI KEADILAN**

Oleh

TITIK AMINAH

NIM: 10302100127

DISERTASI

Untuk Memenuhi salah satu syarat ujian

Guna memperoleh gelar Doktor dalam ilmu hukum ini.

Telah disetujui oleh Promotor dan Co Promotor pada tanggal

Seperti tertera dibawah ini

Semarang, 13 Agustus 2024

PROMOTOR

CO-PROMOTOR

Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M. Hum

NIDN. 605036205

Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH

NIDN : 607077601



Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, 26 November 2024

Yang Membuat Pernyataan



TITIK AMINAH

NIM : 10302100127

HALAMAN MOTO

- **“Penelitian bukan hanya tentang menemukan sesuatu yang baru, tetapi juga memahami sesuatu yang sudah ada.”**
- **“Pendidikan adalah senjata paling ampuh yang dapat Anda gunakan untuk mengubah dunia.” – Nelson Mandela**
- **“Hanya mereka yang berani gagal besar dapat mencapai keberhasilan besar.” – Robert F. Kennedy**
- **“Jangan pernah berhenti bertanya, karena rasa ingin tahu memiliki alasan tersendiri untuk ada.” – Albert Einstein**
- 3. **“Semua mimpi kita bisa menjadi kenyataan jika kita memiliki keberanian untuk mengejarnya.” – Walt Disney**

ABSTRAK

Penelitian ini meneliti terkait rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang berbasis nilai keadilan. Pada hukum di Indonesia, peralihan hak atas tanah warisan seringkali memicu konflik akibat pelanggaran hak ahli waris yang tidak dilibatkan. Penelitian ini memiliki tujuan guna mengidentifikasi kelemahan regulasi yang ada, menganalisis permasalahan, serta menawarkan model regulasi baru yang lebih adil dan transparan. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris untuk mengevaluasi perundang-undangan serta studi kasus terkait. Temuan menunjukkan bahwasanya regulasi saat ini belum sepenuhnya melindungi hak ahli waris, terutama dalam proses peralihan yang melibatkan tanah bersertifikat atas nama pasangan pewaris yang masih hidup. Penelitian ini juga memberi rekomendasi rekonstruksi regulasi mencakup keharusan persetujuan seluruh ahli waris dan peningkatan peran notaris serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memastikan keabsahan transaksi.

Kata Kunci : Rekonstruksi, Peralihan harta, Ahli waris, dan Tanah

ABSTRACT

This research examines the reconstruction of regulations on the transfer of common property in the form of inherited land objects through sale and purchase based on the value of justice. In Indonesian law, the transfer of rights to inherited land often triggers conflicts due to violations of the rights of heirs who are not involved. This research aims to identify the weaknesses of existing regulations, analyze the problems, and offer a new regulatory model that is more fair and transparent. The research uses normative and empirical juridical approaches to evaluate legislation and related case studies. The findings show that the current regulations do not fully protect the rights of heirs, especially in the transfer process involving land certified in the name of the surviving spouse of the heir. This research also provides recommendations for regulatory reconstruction, including requiring the consent of all heirs and increasing the role of notaries and the National Land Agency (BPN) in ensuring the validity of transactions.

Keywords: Reconstruction, Transfer of property, Heirs, and Land

RINGKASAN

Disertasi ini bertujuan untuk mengevaluasi serta merekonstruksi regulasi hukum terkait peralihan hak atas tanah warisan di Indonesia. Penelitian ini berangkat dari permasalahan tingginya konflik dalam transaksi jual beli tanah warisan, yang seringkali terjadi akibat tidak terlibatnya semua ahli waris secara adil.

Peralihan hak atas tanah warisan kerap menimbulkan sengketa, terutama ketika salah satu pihak melakukan transaksi tanpa melibatkan ahli waris lain. Hal ini diperburuk oleh kelemahan regulasi yang ada, yang tidak memberikan perlindungan hukum memadai bagi semua ahli waris. Selain itu, regulasi saat ini juga memungkinkan pasangan pewaris yang masih hidup untuk mengalihkan tanah warisan tanpa proses turun waris terlebih dahulu, yang berpotensi mengabaikan hak-hak anak atau ahli waris lainnya.

Penelitian ini berfokus pada tiga pertanyaan utama : (1) mengapa regulasi peralihan tanah warisan melalui jual beli belum berbasis nilai keadilan, (2) apa kelemahan regulasi saat ini, (3) bagaimana model rekonstruksi regulasi yang berbasis nilai keadilan. Peneliti menjawab pertanyaan tersebut dengan menggunakan metode yuridis normatif dan empiris dengan pendekatan konstruktivisme, yang memandang hukum sebagai hasil konstruksi sosial dan konteks spesifik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi yang ada belum sepenuhnya melindungi hak seluruh ahli waris. Disertasi ini merekomendasikan rekonstruksi regulasi yang mengharuskan adanya persetujuan seluruh ahli waris sebelum tanah

warisan dapat dialihkan. Selain itu, disarankan peningkatan peran notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memastikan legalitas dan keadilan transaksi.



SUMMARY

This dissertation aims to evaluate and reconstruct legal regulations related to the transfer of rights to inherited land in Indonesia. This research departs from the problem of high conflict in the sale and purchase of inherited land, which often occurs due to the unfair involvement of all heirs.

The transfer of rights to inherited land often leads to disputes, especially when one party conducts a transaction without involving other heirs. This is exacerbated by the weakness of existing regulations, which do not provide adequate legal protection for all heirs. In addition, the current regulations also allow the surviving spouse of the heir to transfer inherited land without a descent process, potentially disregarding the rights of children or other heirs.

This research focuses on three main questions: (1) whether the regulation on the transfer of inherited land through sale and purchase has not been based on the value of justice, (2) what are the weaknesses of the current regulation, (3) how is the model for reconstructing the regulation based on the value of justice. Researchers answer these questions by using normative and empirical juridical methods with a constructivism approach, which views law as a result of social construction and specific contexts.

The results show that the existing regulations have not fully protected the rights of all heirs. This dissertation recommends the reconstruction of regulations that require the consent of all heirs before inherited land can be transferred. In addition, it suggests increasing the role of notaries and the National Land Agency (BPN) in ensuring the legality and fairness of transactions.

KATA PENGANTAR

Segala puja-puji syukur pada Allah swt., atas rahmat dan hidayahNya sehingga Disertasi ini bisa terselesaikan dengan baik, yang diberi judul “Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Berbasis Nilai Keadilan”. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada junjungan alam nabi Muhammad SAW.

Temuan penelitian dalam tulisan ini sangat diharapkan, dan berkontribusi dalam menyelesaikan berbagai fenomena kehidupan rumah tangga. Proses penyelesaian Disertasi ini tidak terlepas bantuan dari berbagai kalangan. Penulis ucapkan terima kasih atas segala motivasi, bimbingan, arahan dan bantuan pemikiran yang konstruktif dari berbagai pihak, antara lain :

1. Anak-anak dan suami tercita beserta keluarga besar Almarhum Chaidir Uddin yang selalu mendoakan, memotivasi penulis untuk senantiasa melakukan segala sesuatu lebih baik.
2. Prof Dr. Gunarto SH, SE Akt, M.Hum) selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Sekaligus Promotor Disertasi penulis.
3. Dr. Hj. Jawade Hafidz S.H, M.H) selaku Kepala Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
4. Prof Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum) selaku Kepala Program Studi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung
5. Prof Dr. Gunarto SH, SE Akt, M.Hum) selaku (Promotor) dan Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.) serta Dr. Ramon Nofrial S.H., M.H. selaku Co-Promotor), yang senantiasa memotivasi dan memberikan arahan,

bimbingan yang berkontribusi dalam penulisan Disertasi khususnya, dan pelajaran bermakna yang tak terlupakan sepanjang hayat.

6. Semua dosen Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung yang telah berkontribusi dalam dunia akademis khususnya bagi penulis.
7. Semua karyawan dan staff civitas akademika Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung penuh dengan keramahan, melayani, dan memfasilitasi kebutuhan sehingga terselesainya disertasi ini.
8. Teman-teman seperjuangan di Pascasarjana khusus Hukum Tahun 2024; Perjuangan penyelesaian sampai titik akhir bersama Bapak ibu , penulis banyak belajar dan mengambil pelajaran, semoga senantiasa dimudahkan dalam setiap urusannya.
9. Pihak–pihak yang tidak tersebutkan satu persatu, ikut memberikan bantuan yang konstruktif selama menjalani perkuliahan di Universitas Islam Sultan Agung.

Semoga Allah membalas segala kebaikan dengan pahala yang berlipat ganda, Amiiin !. Penulis mohon maaf atas ketidaksempurnaan Disertasi yang hadir di tengah pembaca, akhirnya kepada Allah jualah penulis memohon hidayah dan inayah, dengan harapan Disertasi ini berkontribusi dalam pengembangan khazanah keilmuan khususnya kehidupan keluarga.

Semarang, 5 Desember 2024

(TITIK AMINAH S.H., M.Kn.)

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTO.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN ORIGINALITAS	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
RINGKASAN	vi
<i>SUMMARY</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
GLOSSARIUM.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian.....	21
D. Kegunaan Penelitian.....	22
E. Kerangka Konseptual.....	22
F. Kerangka Teoritik	27
G. Kerangka Pemikiran	65
H. Orisinalitasi Penelitian	66
I. Metode Penelitian	76
1. Paradigma Penelitian.....	77
2. Metode Pendekatan	79
3. Spesifikasi Penelitian	81

4. Sumber Data	82
5. Teknik Pengumpulan Data	84
6. Analisa Data	85
J. Sistematika Penulisan	86
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	89
A. Tinjauan Umum Hukum Tanah Nasional	89
1. Hukum Tanah Nasional.....	89
2. Pengertian Tanah.....	93
3. Hak Atas Tanah.....	94
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	99
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	99
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	102
3. Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah.....	103
4. Asas Pendaftaran Tanah	106
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	107
6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	108
7. Cara Pendaftaran Tanah	112
8. Obyek Pendaftaran Tanah	116
C. Sistem Hukum Indonesia yang bernilai Keadilan Pancasila	117
D. Peralihan Tanah Kota Batam.....	121
1. Kepres No. 41 Tahun 1973	121
2. PP No. 46 Tahun 2007	123
BAB III REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA BERUPA TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI BELUM BERBASIS NILAI KEADILAN	127

A. Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Ahli Waris Lengkap	127
B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Atas Tanah Yang Dialihkan Sebelum Warisan Dibagi	135
C. Rekonstruksi Regulasi Peralihan Kepemilikan Tanah Secara <i>Absentee</i>	138
BAB IV KELEMAHAN REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA BERUPA TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI	197
A. Kelemahan Secara Substansi Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli	197
B. Kelemahan Secara Struktur Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli	214
C. Kelemahan Secara Kultur Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli	228
D. Kelemahan dalam Pengawasan Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli	239
BAB V REKONSTRUKSI REGULASI HARTA BERSAMA BERUPA PERALIHAN TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI YANG BERBASIS NILAI KEADILAN	246
A. Regulasi Peralihan Harta Bersama yang Diperoleh dari Harta Warisan di Negara Jepang dan Negara Malaysia	246
1. Negara Jepang	246
2. Negara Malaysia	255
B. Rekonstruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan	258
C. Rekontruksi Norma pada Regulasi Peralihan Harta Berupa Peralihan Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli yang Berbasis Nilai Keadilan	269
D. Implikasi Rekonstruksi Regulasi terhadap Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Masyarakat	279

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	290
A. Kesimpulan.....	290
B. Saran	309
C. Implikasi Kajian	311
DAFTAR PUSTAKA	



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jadwal Kegiatan	66
-------------------------------	----

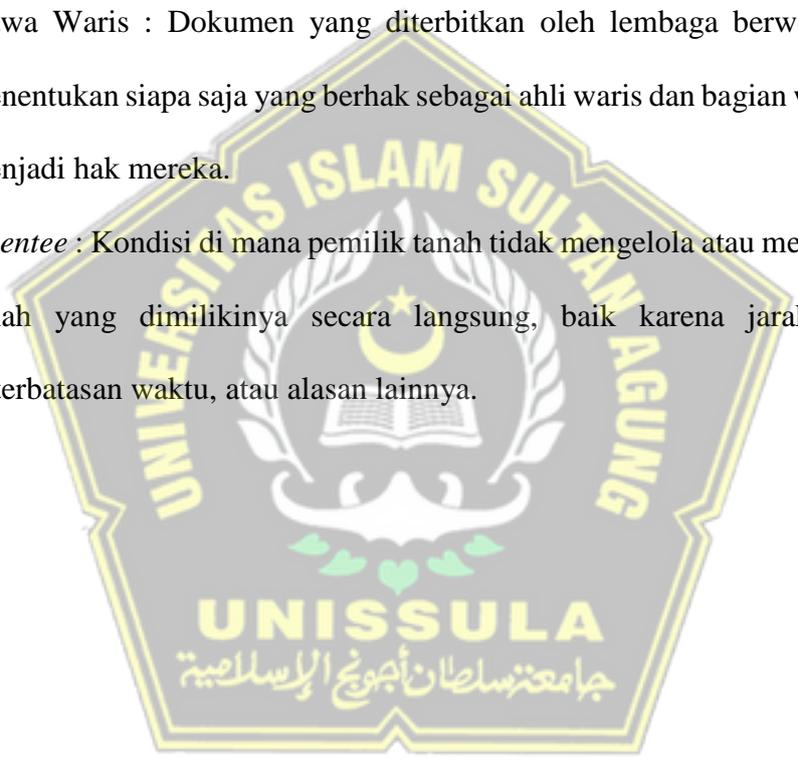


GLOSSARIUM

1. Ahli Waris : Orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik hukum adat, perdata, maupun agama.
2. Harta Bersama : Harta yang diperoleh selama masa perkawinan, yang diatur menurut Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Perkawinan, termasuk tanah yang menjadi objek warisan.
3. Jual Beli Tanah : Proses peralihan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui transaksi komersial, yang harus dilakukan secara sah dan memenuhi syarat hukum.
4. Keadilan : Prinsip hukum yang memastikan setiap pihak mendapatkan haknya secara adil dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
5. Legalitas : Status sah suatu tindakan atau dokumen berdasarkan hukum yang berlaku, seperti akta jual beli atau sertifikat tanah.
6. Notaris : Pejabat yang berwenang untuk membuat dokumen-dokumen resmi, termasuk akta peralihan hak atas tanah, guna menjamin legalitas dan keabsahan transaksi.
7. Objek Warisan : Harta yang ditinggalkan oleh pewaris untuk diwariskan kepada ahli waris, meliputi benda bergerak dan tidak bergerak, termasuk tanah dan bangunan.
8. Pasangan Pewaris : Suami atau istri dari pewaris yang masih hidup dan memiliki hak atas harta bersama yang diperoleh selama perkawinan.

9. Peralihan Hak : Proses pengalihan kepemilikan atau hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, yang dapat terjadi melalui jual beli, hibah, warisan, atau bentuk lain.
10. Pewaris : Orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta untuk diwariskan kepada ahli warisnya.
11. Rekonstruksi Regulasi : Upaya perbaikan atau pembentukan ulang aturan hukum untuk menciptakan regulasi yang lebih adil dan efektif sesuai kebutuhan masyarakat.
12. Regulasi Peralihan Tanah : Aturan hukum yang mengatur proses dan prosedur pengalihan hak atas tanah, termasuk persyaratan dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat.
13. Sengketa Tanah : Konflik atau perselisihan hukum terkait kepemilikan, peralihan, atau penggunaan tanah, yang sering melibatkan ahli waris atau pihak ketiga.
14. Turun Waris : Proses hukum untuk mencatatkan dan menetapkan peralihan hak atas harta warisan kepada para ahli waris secara sah.
15. Undang-Undang Perkawinan : Regulasi utama yang mengatur hubungan hukum dalam perkawinan di Indonesia, termasuk ketentuan mengenai harta bersama dan hak masing-masing pasangan.
16. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) : Hukum dasar yang mengatur tentang agraria dan penggunaan tanah di Indonesia, termasuk peralihan hak atas tanah.

17. Nilai Keadilan : Konsep yang mengutamakan kesetaraan hak, kewajiban, dan tanggung jawab di antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum atau sosial.
18. Badan Pertanahan Nasional (BPN) : Lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas administrasi, pengelolaan, dan pengawasan hak atas tanah di Indonesia.
19. Fatwa Waris : Dokumen yang diterbitkan oleh lembaga berwenang untuk menentukan siapa saja yang berhak sebagai ahli waris dan bagian warisan yang menjadi hak mereka.
20. *Absentee* : Kondisi di mana pemilik tanah tidak mengelola atau memperhatikan tanah yang dimilikinya secara langsung, baik karena jarak geografis, keterbatasan waktu, atau alasan lainnya.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkawinan adalah keinginan dua insan manusia membentuk satu keluarga, yang merupakan komitmen seumur hidup, Tujuan Perkawinan memberi rasa tanggung jawab dan lebih dari sekadar penyatuan fisik, melindungi, menyayangi pasangan dan Menikah juga merupakan persatuan spiritual dan emosional. Tujuan menikah dapat mencerminkan kesatuan Allah SWT dengan umatnya.

Perkawinan merupakan salah satu peristiwa penting dalam kehidupan manusia, dalam kehidupan manusia dengan berbagai konsekuensi hukumnya. Karena itu hukum mengatur masalah perkawinan ini secara detail.¹ Perkawinan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 1 Undang-Undang Perkawinan menyebutkan : Perkawinan ialah ikatan lahir bathin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha esa.

Pasal 2 Undang-Undang Perkawinan menyebutkan :

¹ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 10.

- (1) Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu
- (2) Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari Pasal tersebut bahwa tujuan dari perkawinan itu sendiri adalah untuk membentuk keluarga dan perkawinan yang sah adalah perkawinan yang dilakukan dengan syarat dan aturan dari agama yang dianut oleh pasangan yang akan menikah tersebut, dan setelah melakukan pernikahan secara agama pernikahan dicatatkan pada instansi terkait.

Dalam membina keluarga memiliki keturunan adalah salah satu tujuannya dimana keluarga tersebut akan terasa lengkap dengan kehadiran keturunan, menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, Pasal 1 angka 1 menyebutkan Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.

Hadirnya anak dalam keluarga merupakan pelengkap kebahagiaan atas suatu perkawinan. Anak merupakan anugrah dari Tuhan yang diberikan kepada manusia atau pasangan suami isteri yang sudah menikah yang harus dijaga, dirawat dan dibina sebaik-baiknya. Perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi Anak dan hak-haknya agar dapat hidup, tumbuh, berkembang, dan berpartisipasi secara optimal sesuai dengan

harkat dan martabat kemanusiaan, serta mendapat perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi.

Setelah terjadinya perkawinan, suami dan istri memiliki hak dan kewajiban masing masing, baik sebagai suami maupun istri beserta terhadap anak-anak yang lahir dari ikatan perkawinan tersebut. Akibat hukum dari perkawinan yang menyangkut suami istri yaitu :

1. Suami istri memikul kewajiban hukum untuk menegakkan rumah tangga yang menjadi sendi dasar dari susunan masyarakat;
2. Suami wajib saling cinta mencintai, hormat menghormati, setia dan memberi bantuan lahir dan batin yang satu kepada yang lain;
3. Hak dan kedudukan istri seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama masyarakat;
4. Suami istri sama-sama berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Indonesia memiliki beraneka ragam budaya adat istiadat yang sudah tertanam dari nenek moyang sebelumnya serta agama dan kepercayaan yang berbeda-beda. Tentunya masing-masing memiliki aturan yang berbeda-beda pula.

Sama halnya perkawinan, budaya perkawinan dan aturan yang berlaku di Indonesia yang memiliki masyarakat heterogen dalam segala aspeknya, yang tidak terlepas dari pengaruh adat-istiadat dan agama yang berkembang di Indonesia. Keseluruhan faktor tersebut membuat beragamnya hukum perkawinan di Indonesia. Faktor agama adalah faktor yang paling dominan mempengaruhi hukum perkawinan di Indonesia.

Hukum perkawinan yang berlaku bagi tiap-tiap agama tersebut satu sama lain ada perbedaan, akan tetapi tidak saling bertentangan.²

Perkawinan akan memberikan akibat hukum terhadap harta benda yang dimiliki baik oleh suami maupun istri yang akan menjadi bagian dari harta bersama bagi mereka dan keturunan mereka. Harta benda adalah satu hal yang sering menjadi permasalahan baik dalam perkawinan maupun perceraian yang ada. Harta benda sangat berdampak bagi kehidupan setiap manusia, maupun bagi mereka yang telah berkeluarga melalui perkawinan. Oleh karenanya, mengenai harta benda juga telah diatur oleh Undang-Undang Perkawinan ini serta keluarnya aturan baru oleh Mahkamah Konstitusi mengenai putusan tentang harta benda dalam perkawinan. Dari perkawinan yang dilakukan kedua mempelai, kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Akibat hukum perkawinan antara lain adalah akibat perkawinan terhadap suami isteri, akibat hukum terhadap harta kekayaan dan akibat hukum perkawinan terhadap anak.

Khusus mengenai akibat hukum perkawinan terhadap harta kekayaan, timbul adanya harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan adalah harta yang dikuasai masing-masing pemiliknya yaitu suami ataupun istri. Masing-masing suami ataupun istri berhak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bendanya. Hal sebagaimana diatur dalam Pasal 35, yang menyebutkan :

² Sudarsono, *Hukum Perkawinan Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm 6.

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan menyebutkan :

- (1) Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- (2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Pada prinsipnya Undang-Undang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam mengakui dan menerapkan konsep harta bersama, yaitu seluruh harta yang didapatkan selama masa perkawinan menjadi harta bersama. Pernyataan tegas juga membatasi harta bersama dengan tidak memasukan ke dalamnya harta yang dibawa oleh masing-masing suami isteri serta yang didapatkan secara khusus seperti warisan atau hibah atau hadiah.

Menurut Undang-Undang Perkawinan, semua harta yang didapatkan selama masa perkawinan menjadi harta bersama, kecuali harta dibawa

masingmasing suami isteri sebelum perkawinan dilangsungkan dan pendapatan yang bersifat khusus seperti warisan dan hibah. Undang-Undang Perkawinan mengakui hak masing-masing suami dan isteri untuk mengelola harta kepemilikan masing-masing dan untuk harta bersama dibutuhkan persetujuan keduanya untuk melakukan tindakan hukum.³

Untuk melihat, apakah masuknya konsep ini karena mengadopsi konsep harta bersama dalam KUHPperdata, saat perkawinan dilangsungkan demi hukum berlakulah persatuan antara harta kekayaan suami dan isteri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan ketentuan lain.⁴ Peraturan itu sepanjang perkawinan tak boleh ditiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami dan isteri.

Sejak perkawinan dimulai, dengan sendirinya terjadi percampuran antara kekayaan suami dan kekayaan isteri. Hal merupakan ketentuan umum apabila tidak diadakan janji kawin. Keadaan demikian berlangsung seterusnya dan tidak dapat diubah lagi selama perkawinan berlangsung. Jika seseorang ingin menyimpang dari ketentuan, ia harus melakukan perjanjian perkawinan.²⁰

³ Dedi Susanto, *Kupas Tuntas Harta Gono Gini*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2021, hlm 150.

⁴ Mohammad. Idris Ramulyo, *Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat Menurut Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 30. ²⁰ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1995, hlm 31.

Semua harta yang diperoleh suami istri selama dalam ikatan perkawinan menjadi harta bersama baik harta tersebut diperoleh secara tersendiri maupun diperoleh secara bersama-sama. Demikian juga harta yang dibeli selama ikatan perkawinan adalah menjadi harta bersama. Tidak menjadi suatu permasalahan apakah istri atau suami yang membelinya, tidak menjadi masalah apakah istri atau suami mengetahui pada saat pembelian atau atas nama siapa didaftarkan.⁵ Untuk harta bersama yang salah satu pasangannya meninggal terlebih dahulu dibagi sesuai porsinya terlebih dahulu, Ada dua macam ahli waris dalam KUHPerdara, yaitu ahli waris berdasarkan hubungan perkawinan dan hubungan darah serta ahli waris berdasarkan surat wasiat. Ahli waris pertama disebut ahli waris *ab intestato*, sedangkan kedua disebut ahli waris testamentair.⁶

Dan kita ketahui dari harta Bersama yang didapat selama perkawinan adanya berupa tanah yang mana Tanah merupakan salah satu faktor penting kehidupan manusia, sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Indonesia sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di sekitar pertanian. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal,

⁵ Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm 109.

⁶ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 26. ²³ Benyamin Asri dan Thabrani, *Dasar Hukum Waris Barat*, Rajawali, Jakarta, 2010, hlm 8 ²⁴ Maman Suparman, *Op, Cit*, hlm 30.

mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.

Adanya hubungan erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Manusia berlomba-lomba menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti diinginkan bangsa Indonesia, permasalahan yang berkaitan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian khusus dalam peraturan perundangan.

Dewasa ini kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁷

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan bertambahnya penduduk serta kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya

⁷ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta, 2013, hlm 7.

aktivitas ekonomi, banyak tanah tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.⁸

Kenyataan ini menunjukkan kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangat penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria. Hal termasuk hak waris, setiap ahli waris pada dasarnya memiliki hak menerima

⁸ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, hlm 2.

harta waris, melalui hak menerima warisan, seseorang dapat memiliki suatu benda yang merupakan harta waris, hal ini terlihat dalam Pasal 584 KUHPerdara menyebutkan hak mewaris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik. Sehingga seorang ahli waris memiliki hak untuk menguasai harta waris baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak.

Melalui hak menguasai dari Negara, selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁹ Bentuk-bentuk pemindahan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut antara lain karena jual beli, warisan, hibah, wakaf, tukar menukar lelang dan sebagainya. Peralihan hak ini menyebabkan berpindahnya hak atas penguasaan dari seseorang kepada orang lain.

Perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya adalah dengan melalui pewarisan. Setiap peristiwa alam yang berhubungan dengan kematian akan timbul/lahir peristiwa hukum secara perdata baik berhubungan dengan almarhum/almrhumah (si pewaris) maupun dengan orang-orang yang

⁹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2017, hlm 5.

ditinggalkannya (para ahli waris), yang mau tidak mau harus segera diselesaikan oleh para ahli waris.¹⁰

Beberapa ahli hukum di Indonesia telah mencoba untuk memberikan rumusan mengenai definisi hukum waris, salah satunya adalah menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah perlbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.¹¹ Menurut Soepomo hukum waris merupakan hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda dari satu angkatan manusia kepada keturunannya.¹²

Hukum terkait dengan persoalan warisan Negara Indonesia, masih terjadi pluralisme sehingga, mengenai hukum waris masih berlaku tiga sistem hukum waris yang berbeda yakni hukum waris yang diatur dalam Burgerlijk Wetboek (B.W) yang diperuntukan untuk penduduk Eropa dan Timur Asing Tionghoa, lalu ada hukum waris yang diatur berdasarkan hukum adat yang dimana ketentuannya diatur menurut daerah masing-masing sebagaimana adat istiadat setempat dan hukum waris yang diatur berdasarkan agama yakni agama Islam yang dimana ketentuannya tunduk pada hukum Islam dan

¹⁰ Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto, Amin Purnawan, *Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1 Januari 2018, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, hlm 40.

¹¹ Tinuk Dwi Cahyani, *Hukum Waris Dalam Islam*, Universitas Muhammadiyah Malang, 2018, hlm 9.

¹² *Ibid*, hlm 10.

diperuntukan untuk orang-orang yang beragama Islam. Waris menurut hukum Islam adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.¹³

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Perpindahan hak berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warisan khususnya pada peralihan hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan perundangundangan.

Terkait hak milik harta waris yang berupa benda tidak bergerak atau secara spesifik berupa tanah juga dijamin oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terkait Ketentuan Pokok Agraria. Perkembangannya terdapat beberapa hak atas tanah yang diatur secara lengkap di dalam Pasal 4, Pasal 16, dan Pasal 53

Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang

¹³ Effendi Peranginangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm 3.

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. Hak milik,
 - b. Hak guna-usaha,
 - c. Hak guna-bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan,
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat
- (3) ialah :
- a. Hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria kemudian menyatakan bahwa :

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan anperaturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Berdasarkan berbagai penjelasan di atas terlihat jelas bahwa politik hukum agraria di Indonesia telah secara jelas mengatur perihal hak-hak atas tanah sehingga penggunaan tanah dalam hal kepentingan sosial-budaya,

ekonomi, dan pembangunan nasional akan secara mudah terlaksana di negara ini.¹⁴

Warisan adalah soal apakah dan bagaimana pebagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup. Ada 3 syarat terjadinya pewarisan yaitu :

1. Ada orang yang meninggal dunia atau pewaris;
2. Ada orang yang masih hidup, sebagai orang yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia atau ahli waris;
3. Ada harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris atau harta warisan.

Pengakuan akan perlindungan hukum terhadap hak milik pewaris pada perkembangannya tidaklah berjalan mulus. Hal ini dikarenakan hukum waris yang berlaku di negara Indonesia pada pelaksanaannya belum secara efektif memberikan perlindungan bagi ahli waris.

Belum efektifnya perlindungan hukum bagi ahli waris dapat terlihat dalam sengketa jual beli tanah objek waris yang dilakukan sebahagian ahli waris, tanpa persetujuan ahli waris lainnya secara melawan hukum, hal tersebut membuat ahli waris yang sekali pun telah mendapatkan penetapan pengadilan harus melakukan gugatan perbuatan melawan hukum bagi pihak yang menjual tanah waris tanpa hak dan menggugat secara keperdataan para

¹⁴ Badai Husain Hasibuan dan Rahmi Purnama Melati, *Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia* dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com>

pihak pembeli yang telah menguasai tanah waris yang diperoleh secara melawan hukum tanpa hak yang jelas pula.¹⁵ Keadaan demikian mengakibatkan ahli waris membutuhkan waktu lama dan biaya tidak sedikit selama proses peradilan gugatan kepemilikan tanah waris.

Jual beli dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya hukum penjualan pada umumnya. Penjualan warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan dimaksud adalah warisan yang sudah jelas, yaitu sudah dilaksanakannya hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, zakat, mengurus jenazah pewaris, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Setelah hak-hak pewaris terlaksanakan baru kewajiban pewaris dilaksanakan. Kewajiban pewaris disini maksudnya, harta peninggalan pewaris dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagian masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagian masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, karena terdapat hak ahli waris lain dan belum jelas siapakah menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya menerangkan penjual

¹⁵ Syarief Husien dan Akhmad Khisni, *Hukum Waris Islam di Indonesia (Studi Perkembangan Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam dan Praktek di Pengadilan Agama)*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, hlm 76.

adalah pemilik asli atau pemilik mutlak dari barang tersebut. Namun, apabila semua ahli waris sepakat atau menyetujui menjual belikan warisan yang belum dibagi tersebut, maka jual beli warisan menjadi sah untuk diperjualbelikan.

Jual beli warisan tanpa persetujuan dari ahli waris maka jual beli tersebut dianggap tidak sah. Dalam surah An Nisa ayat 29 Allah SWT berfirman yang artinya : *Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

Menjual belikan warisan tanpa sepengetahuan ahli waris sama seperti menghasab (merampas) hak milik orang lain. Islam menyamakan orang yang mengambil hak orang lain disebut pencuri atau penghasab (merampas) harta orang lain. Islam mengharamkan mencuri dan menghasab (merampas), menganggap segala perbuatan mengambil hak milik orang lain sebagai perbuatan yang batal, dan memakan hak milik orang lain itu berarti memakan barang barang haram.

Saat peristiwa hukum yaitu kematian terjadi, saat itu waris akan terbuka dan akan dibagi, saat pewaris meninggalkan benda tetap yaitu hak atas tanah yang terdaftar atas nama pewaris maka, sertifikat harus diturunkan ke atas nama semua ahli waris. Apabila sertifikat tersebut terdaftar atas nama pasangan si pewaris apakah sertifikat tersebut setengahnya akan menjadi bagian dari warisan atau tetap menjadi milik si pasangan dari pewaris sehingga apabila ada sebagian ahli waris ingin menjual objek warisan tersebut apakah

mebutukan persetujuan dari semua ahli waris atau dapat bertindak sendiri tanpa persetujuan dari semua ahli waris.

Dalam penulisan disertasi ini, penulis ingin meneliti lebih jauh pembagian harta warisan yang berbentuk benda tetap yaitu berupa tanah dan bangunan yang telah mempunyai legalitas kepemilikan hak yaitu telah bersertifikat yang terdaftar atas nama dari pasangan pewaris yang masih hidup yang di dapat dalam masa perkawinan pewaris dan pasangannya, yang mana sertifikat terdaftar atas nama dari pasangan pewaris yang masih hidup, Dimana diketahui apabila pasangan yang masih hidup ingin melakukan perbuatan hukum dalam hal menjual pada pihak lain atau menjaminkan serta menghibahkan pada pihak lain maka tidak didahului untuk proses turun waris terlebih dahulu dari nama yang tertera disertifikat sehingga memudahkan pasangan yang hidup terlama untuk melakukan perbuatan hukum pada objek waris tersebut. Dibandingkan apabila sertifikat terdaftar atas nama Pewaris yang mana harus dilakukan terlebih dahulu keseluruhan ahli waris dari si Pewaris sehingga membuat pasangan yang masih hidup harus mendatangkan semua ahli waris untuk mendapatkan persetujuan ahli waris lain yaitu anak-anak si pewaris. Khusus nya dikota Batam untuk mengalihkan tanah nya harus mendapatkan izin peralihan dari Badan Pengawasan Batam sebagai pemegang HPL di Kota Batam, sebagaimana yang tertera dalam aturan Perka No.4 tahun 2001, tata cara pengalokasian lahan di Kawasan perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas Kota Batam, yang mana Batam menjadi salah satu daerah

yang menggunakan HPL dibawah pengawasan BP Batam, seluruh hak atas tanah di kota Batam berada di bawah Batam menjadi salah satu daerah yang menggunakan HPL dibawah pengawasan BP Batam, seluruh hak atas tanah di kota Batam berada di bawah HPL yang diatur oleh BP Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 yang menetapkan bahwa Batam ditetapkan sebagai Daerah dibawah pengawasan Otorita Batam yang sekarang dikenal sebagai BP Batam, sehingga tanah yang ada di Kota Batam seluruhnya merupakan milik BP Batam yaitu diletakkan diatas HPL BP Batam.

Sehingga dalam peralihan objek waris pemohonnya yaitu nama yang tertera disertifikat, yang berhak memohonkan izin peralihan pada pihak lain karena sertifikat tertera atas nama istri pewaris yang masih hidup sehingga istri pewaris dapat memohonkan peralihan tersebut tanpa izin dari ahli waris lainnya, yang kita ketahui bahwa objek waris tersebut merupakan bagian dari warisan yang sudah harus terbagi untu anak-anak dari perkawinan tersebut, berbeda apabila sertifikat atas nama Pewaris maka wajib kepemilikannya diturunkan pada seluruh ahli waris sehingga nantinya harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Karena kita tahu tanah terebut adalah merupakan harta bersama antara pewaris dangan pasangannya dan apabila pasangannya meninggal dunia maka timbullah hak waris untuk diberikan kesemua ahli waris sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan hukum untuk mengalihkan objek waris tersebut harusnya sepengetahuan dari si ahli waris lainnya yaitu anak-anak yang lahir dari perkawinan tersebut. Dari

permasalahan tersebut diatas Penulis merasakan ada nya ketidakadilan dan menimbulkan masalah yang timbul dikemudian hari karena akan terkesampingnya ahli waris yaitu anak-anak pewaris sebagai pihak yang dirugikan karena tanpa melibatkan seluruh ahli waris untuk peralihannya karena melakukan peralihan tersebut tanpa pembagian terlebih dahulu atas bagian si pewaris kepada ahli waris, dan menurut penulis tidaklah mencerminkan nilai keadilan sehingga Penulis ingin lebih lanjut membahas masalah ini melalui Disertasi yang penulis ajukan yaitu dengan judul ‘:

**“ Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah
Objek Warisan Melalui Jual Beli Berbasis Nilai Keadilan “**

B. Rumusan Masalah

Penelitian dimulai dari problem atau isu yang menggelitik keingintahuan peneliti dengan berbagai pertanyaan,¹⁶ untuk menjelaskan, memahami, mendalami suatu proses dan menggambarkan pengalaman.¹⁷ Masalah adalah kejadian atau keadaan yang menimbulkan pertanyaan, yang tidak puas hanya dengan melihat saja, melainkan ingin mengetahui lebih dalam, Rumusan masalah yang akan dibahas di dalam penelitian ini adalah :

¹⁶ Hammersley, Martyn dan Paul Atkinson,. *Ethnography : Principle in Practice*, Routledge, New York, 1997, dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009, hlm 301.

¹⁷ John W Creswell, *Research Design, Qualitative and Quantitative Approaches*, Publication, London, 1994 dalam Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Op, Cit*, hlm 303.

1. Mengapa regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli belum berbasis nilai keadilan ?
2. Apa kelemahan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli pada saat ini ?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi harta bersama berupa peralihan tanah objek warisan melalui jual beli yang berbasis nilai keadilan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian menunjukkan adanya sesuatu hal yang diperoleh setelah penelitian selesai.³³ Tujuan ini menjelaskan arah yang hendak dicapai dalam penelitian yang dilakukan. Adapun tujuan dari pada penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis dan menemukan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli belum berbasis nilai keadilan.
2. Untuk menganalisis dan menemukan kelemahan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli pada saat ini.
3. Untuk menganalisis dan menemukan rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Sebagai bahan masukan bidang ilmu hukum bagi kalangan akademis, dan memberikan masukan bagi penyempurnaan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan.

2. Secara Praktis

Penelitian dapat dijadikan masukan bagi pihak terkait, khususnya Notaris/PPAT sehubungan rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan.

E. Kerangka Konseptual

Pada bagian kerangka konseptual dijelaskan hal berkenaan dengan konsep yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan disertasi ini.

Konsep adalah suatu bagian yang terpenting dalam perumusan suatu teori. Peranan konsep pada dasarnya dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi (generalisasi) dan realitas. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dalam hal khusus yang disebut defenisi

operasional.¹⁸ Pentingnya kerangka konseptual menghindarkan penafsiran mendua (*debius*) dari suatu istilah,¹⁹ dan memberikan pegangan pada proses penelitian disertasi. Dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai tujuan yang telah ditentukan.

Penulisan ini menggunakan beberapa istilah atau definisi berkaitan tema yang dibahas dengan memberikan pengertian definisi dan istilah penting dari kamus, pendapat ahli dan ketentuan perundangan. Dengan pembatasan ini akan menyamakan persepsi istilah digunakan sesuai permasalahan penelitian yang dianalisis, kerangka konseptual dalam penelitian ini dijelaskan sebagai berikut:

1. Rekonstruksi memiliki arti bahwa *re* berarti pembaharuan, konstruksi memiliki arti suatu sistem atau bentuk.²⁰ Kata rekontruksi berasal dari bahasa Inggris, *Recontruction* berarti pengembalian seperti semula atau penyusunan (penggambaran) kembali. Secara istilah rekontruksi adalah perumusan atau penyusunan kembali suatu konsep dikembalikan kepada asalnya.²¹ Rekonstruksi adalah upaya reorientasi dan reevaluasi serta penyusunan kembali nilai hukum, sosiologis, politik, sosio filosofis dan

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 10.

¹⁹ Tan Kamelo, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, Disertasi, PPs-USU, Medan, 2002, hlm 35.

²⁰ Hasan Alwi, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2016, hlm 729.

²¹ Pengertian rekontruksi dalam <http://www.artikata.com/arti-347397-rekontruksi.php>.³⁸ B N. Marbun, *Kamus Politik*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2016, hlm 469.

socio cultural. B. N Marbun mendefinisikan secara sederhana penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.³⁸ Menurut James P. Chaplin, *reconstruction* merupakan penafsiran data psikoanalitis sedemikian rupa, untuk menjelaskan perkembangan pribadi yang telah terjadi, beserta makna materinya yang sekarang ada bagi individu yang bersangkutan.²²

Rekonstruksi mencakup tiga poin penting, yaitu pertama, memelihara inti bangunan asal dengan tetap menjaga watak dan karakteristiknya. Kedua, memperbaiki hal yang telah runtuh dan memperkuat kembali sendi yang lemah. Ketiga, memasukkan beberapa pembaharuan tanpa mengubah watak dan karakteristik asli. Dari sini dapat dipahami pembaharuan bukanlah menampilkan sesuatu yang baru, namun merekonstruksi kembali kemudian menerapkannya dengan realita saat ini. Melakukan rekonstruksi hukum tidak sekedar rekonstruksi norma/sunstansi dalam perumusan undang-undang semata, juga rekonstruksi dalam konteks lebih luas dilihat dari aspek nilai.²³ Sebagaimana pendapat Barda Nawawi Arief, bahwa rekonstruksi adalah melakukan reorientasi dan reevaluasi nilai-nilai sosio-politik, sosio-filosofik dan sosio-kultural yang melandasi dan memberi isi muatan-muatan normatif dalam perundang-undangan.²⁴

²² B James P. Chaplin, *Kamus Lengkap Psikologi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm 34.

²³ Barda Nawawi Arief, *Ilmu Hukum Pidana Integralistik (Pemikiran Integratif dalam Hukum Pidana)*, Pustaka Magister, Semarang, 2017, hlm 15.

²⁴ *Ibid.*

2. Regulasi adalah sekumpulan instrumen abstrak yang disusun dalam sebuah kesatuan untuk mengontrol tindakan atau perilaku orang akan suatu hal. Dengan adanya regulasi, manusia dituntut untuk bertindak sesuai kehendak bebasnya tapi penuh dengan tanggung jawab.
3. Peralihan berasal dari kata alih, yang berarti berpindah. Jadi dengan peralihan itu dimaksudkan adalah pemindahan, atau pergantian. Arti kata peralihan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pergantian, perlintasan (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain). Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.¹⁵ Peralihan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.
4. Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan.
5. Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari bahasa Arab, terdiri dari gabungan kata *ahl* berarti keluarga, *family*, dan waris berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan ahli waris sebagai orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut

KUHPerdata ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum. Pada kondisi tertentu, ahli waris bisa tidak mendapat atau mewarisi harta warisan dari si pewaris, bila ahli waris melakukan hal dilarang undang-undang untuk menerima warisan.

6. Tanah Objek Warisan

B. Ter Haar Bzn dalam bukunya *Azas-azas dan Susunan Hukum Adat*" yang dialihbahasakan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto memberikan rumusan hukum waris sebagai berikut: Hukum waris adalah aturan-aturan hukum yang mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi ke generasi.²⁵ Tanah warisan adalah tanah atau harta kekayaan seseorang yang sudah meninggal namun, seluruh hartanya jatuh pada para ahli warisnya.

7. Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual.

²⁵ Mulyadi, *Hukum Warisan Wasiat* Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, hlm 1.

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁶

8. Nilai Keadilan adanya jaminan atas anggota masyarakat untuk mendapatkan haknya dan diperlakukan secara sama di hadapan hukum. Hukum berperan penting dalam melindungi serta menjaga hak anggota masyarakat supaya tercipta keadilan dalam masyarakat. Norma hukum dapat berlaku secara adil bagi seluruh warga negara serta setiap orang wajib menaati hukum dan diperlakukan sama di hadapan hukum.

F. Kerangka Teoritik

Teori adalah serangkaian bagian atau variabel, definisi dan dalil saling berhubungan, menghadirkan sebuah pandangan sistematis mengenai fenomena dengan menentukan hubungan antar variabel.

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna

²⁶ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1.

menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²⁷

Teori merupakan pemikiran atau butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis serta masukan eksternal bagi penulis,²⁸ dan pendukung permasalahan yang dianalisis.

Kerangka teori memberikan gambaran atau batasan tentang teori yang akan digunakan sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan. Kerangka teori merupakan pendukung dalam membangun atau berupa penjelasan dari permasalahan yang dianalisis. Teori memberikan penjelasan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.²⁹

Teori dari kata *theoria*, artinya pandangan atau wawasan. Teori sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan kegiatan bersifat praktis untuk melakukan sesuatu.³⁰ Teori tentang ilmu merupakan

²⁷ Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, 2004, hlm 21.

²⁸ M Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 80.

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Mengejar Keteraturan Menemukan Ketidakteraturan (Teaching Order Finding Disorder)*, Pidato mengakhiri masa jabatan sebagai Guru Besar tetap pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 15 Desember 2000, hlm 8.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm 4.

penjelasan rasional sesuai objek untuk mendapat verifikasi, didukung data empiris yang membantu mengungkapkan kebenaran.³¹ Kegunaan teori yaitu:

Pertama, mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta hendak diteliti. *Kedua*, mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep serta memperkembangkan definisi. *Ketiga*, merupakan suatu ikhtisar dari pada hal telah diketahui serta diuji kebenarannya menyangkut objek diteliti. *Keempat*, memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang. *Kelima*, teori memberikan petunjuk kekurangan pada pengetahuan penelitian.³²

Teori, sebagai produk ilmu, tujuannya memecahkan masalah.³³ Teori bertujuan memberikan pengarahan kepada penelitian yang dilakukan.³⁴ memberikan petunjuk atas gejala yang timbul dalam penelitian dan desain penelitian serta langkah penelitian berhubungan kepustakaan, isu kebijakan maupun nara sumber penting lain.³⁵

Teori dimaksud adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dunia fisik, tetapi merupakan suatu abstraksi intelektual dimana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris.

³¹ M Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 27.

³² Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis dan masyarakat*, Alumni, Bandung, 1991, hlm 111.

³³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 8.

³⁴ Duanne R. Monette Thomas dan J. Sullivan Cornell R. Dejons, *Applied Social Research*, Halt Reinhart and Winston Inc, Chicago, 1989, hlm 31.

³⁵ Robert K. Yin, *Application of Case Study Research*, Sage Publication International Educational and Professional Publisher New Bury Park, New Delhi, 1993, hlm 4.

Artinya teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar bagaimanapun meyakinkan tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.³⁶

Menurut Jan Gijssels dan Mark van Hoecke, sebagaimana dikutip Sudikno Mertokusumo, teori sebagai suatu kesatuan pandang, pendapat berhubungan kenyataan yang dirumuskan sedemikian, sehingga memungkinkan menyebarkan hipotesis yang dapat dikaji.³⁷ Fred N. Kerlinger sebagaimana dikutip Maria S. W. Sumardjono, teori mengandung 3 (tiga) hal pokok, yaitu:³⁸

1. Seperangkat proposisi yang berisi konstruksi (*construct*) atau konsep yang sudah didefinisikan dan saling berhubungan;
2. Teori menjelaskan hubungan antar variabel sehingga menghasilkan pandangan sistematis dari fenomena yang digambarkan oleh variabel; dan
3. Teori menjelaskan fenomena dengan menghubungkan variabel dengan variabel lain dan menunjukkan hubungan variabel tersebut.

³⁶ Laurence W. Friedman, *Teori dan Filsafat Hukum Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm 157.

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op, Cit*, hlm 5.

³⁸ Maria S. W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 19.

Berkaitan penelitian Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan, dirumuskan beberapa teori sebagai pisau analisis disertasi ini yaitu:

1. *Grand Theory* : Teori Keadilan

Teori hukum tidak lepas dengan lingkungan dan jamannya, memberikan jawaban terhadap permasalahan hukum dan atau menggugat terhadap pemikiran hukum yang dominan pada suatu saat. Tugas teori hukum salah satunya adalah untuk menjawab permasalahan apakah keadilan itu dan bagaimana hukum yang adil.

Keadilan telah menjadi pokok pembicaraan serius sejak awal munculnya filsafat Yunani. Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, sampai pada keadilan sosial. Banyak orang yang berpikir bahwa bertindak adil dan tidak adil tergantung pada kekuatan dan kekuasaan yang dimiliki, untuk menjadi adil cukup terlihat mudah, namun tentu saja tidak begitu halnya penerapannya dalam kehidupan manusia.

Kata keadilan dalam bahasa Inggris adalah *justice* yang berasal dari bahasa latin *iustitia*. Kata *justice* memiliki tiga macam makna yang berbeda yaitu : (1) secara atributif berarti suatu kualitas yang adil atau fair (*sinonimnya justness*), (2) sebagai tindakan berarti tindakan menjalankan hukum atau tindakan yang menentukan hak dan ganjaran atau hukuman (*sinonimnya judicature*), dan (3) orang, yaitu pejabat publik yang berhak

menentukan persyaratan sebelum suatu perkara dibawa ke pengadilan (*sinonimnya judge, jurist, magistrate*).³⁹

Perdebatan tentang keadilan telah melahirkan berbagai aliran pemikiran hukum dan teori-teori sosial lain. Dua titik ekstrim keadilan, adalah keadilan yang dipahami sebagai sesuatu yang irasional dan pada titik lain dipahami secara rasional. Tentu saja banyak varian- varian yang berada diantara kedua titik ekstrim tersebut.⁴⁰

Keadilan adalah salah satu topik dalam filsafat yang banyak dikaji. Teori hukum alam mengutamakan *the search for justice* sejak Socrates hingga Francois Geny mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum.⁴¹ Masalah keadilan menarik ditelaah lebih dalam karena banyak hal terkait, baik moralitas, sistem kenegaraan, dan kehidupan bermasyarakat.

Keadilan menjadi pembicaraan serius sejak awal filsafat Yunani. Bahkan dalam Islam, keadilan mendapat porsi kajian penting diantara kajian lain. Islam sebagai agama diharapkan perannya dalam menegakkan keadilan dan mengembangkan etika keadilan.⁴²

39

<http://www.bartleby.com/PO398300.html>,
<http://alisafaat.wordpress.com/pemikirankeadilan-plato-aristoteles-dan-john-rawls>.

⁴⁰ Berbagai macam permasalahan keadilan dan hukum berkembang dari berbagai aliran pemikiran dapat dibaca pada buku: Lawrence W. Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum; Susunan II, (Legal Theory)*, diterjemahkan oleh Muhamad Arifin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, <http://alisafaat.wordpress.com/pemikiran-keadilan-plato-aristoteles-dan-john-rawls>.

⁴¹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hlm 196.

⁴² Musa Asya"rie dkk, *Agama, Kebudayaan dan Pembangunan Menyongsong Era*

Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas bagi setiap pribadi manusia, sejak lahir hingga akhir hayatnya. Banyak orang yang berpikir bahwa bertindak adil tergantung pada kekuatan yang dimiliki, untuk menjadi adil cukup terlihat mudah, namun tentu saja tidak begitu halnya penerapannya dalam kehidupan manusia.

Siapa saja dapat menganggap keadilan sebagai sebuah gagasan atau realitas absolut dan mengasumsikan bahwa pengetahuan dan pemahaman tentunya hanya bisa didapatkan secara parsial dan melalui upaya filosofis yang sangat sulit. Orang juga dapat menganggap keadilan sebagai hasil dari pandangan umum agama atau filsafat tentang dunia secara umum. Hingga saat ini diskursus tentang keadilan begitu panjang dalam lintasan sejarah filsafat. Hal yang sama terjadi dalam perdebatan diantara pemikir Islam, seperti yang terlihat dalam teori *maslaha* yang selalu menjadi topik yang tidak hentinya dikaji oleh para ahli filsafat dan agamawan terutama pada saat membahas persoalan *maqasid tasyir* atau *maqasid syari'ah*. Bahkan persoalan keadilan juga masuk dalam ranah teologi, terutama terkait masalah keadilan Ilahiyah dan tanggung jawab manusia.

Keadilan pada hakikatnya adalah memperlakukan seseorang sesuai haknya. Yang menjadi hak setiap orang adalah diakui dan diperlakukan sesuai dengan harkat dan martabatnya, sama derajatnya, dan sama hak dan kewajibannya, tanpa membedakan suku, keturunan, dan agamanya. Plato membagi keadilan menjadi keadilan individual dan keadilan bernegara.

Menurutnya keadilan individual adalah kemampuan seseorang menguasai diri dengan cara menggunakan rasio.⁴³ Sedangkan menurut Aristoteles keadilan dibagi dalam lima bentuk, yaitu 1) keadilan komutatif, yaitu perlakuan terhadap seseorang tanpa melihat jasa yang dilakukannya, 2) keadilan distributif, yaitu perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasa yang telah dibuatnya, 3) keadilan kodrat alam, yaitu memberi sesuatu sesuai dengan yang diberikan orang lain kepada kita, 4) keadilan konvensional, yaitu seseorang yang telah mentaati segala peraturan perundang-undangan yang telah diwajibkan, 5) keadilan menurut teori perbaikan adalah seseorang yang telah berusaha memulihkan nama baik orang lain yang telah tercemar.

Keadilan merupakan suatu hal abstrak, sehingga akan sulit mewujudkan keadilan jika tidak mengetahui arti keadilan. Defenisi keadilan sangat beragam, dapat ditunjukkan dari berbagai pendapat dikemukakan para pakar di bidang hukum memberikan defenisi keadilan. Thomas Aquinas (filsuf hukum alam) membedakan keadilan dalam dua kelompok, yaitu keadilan umum atau keadilan menurut kehendak undang-undang demi kepentingan umum dan keadilan khusus didasarkan atas kesamaan atau proporsionalitas.

Pada umumnya keadilan dan kata adil digunakan dalam empat hal: keseimbangan, persamaan dan non diskriminasi, pemberian hak kepada yang berhak, dan pelimpahan wujud berdasarkan tingkat dan kelayakan.

⁴³ Jan Hendrik Raper, *Filsafat Politik Plato*, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm 81.

b. Keadilan Sebagai Keseimbangan

Adil adalah keadaan seimbang. Apabila melihat suatu sistem atau himpunan memiliki beragam bagian untuk tujuan tertentu, maka mesti ada sejumlah syarat, ukuran yang tepat pada setiap bagian. Dengan terhimpunnya semua syarat, himpunan ini bisa bertahan, memberikan pengaruh diharapkan darinya, dan memenuhi tugas yang diletakkan.

Setiap masyarakat seimbang membutuhkan bermacam-macam aktivitas. Di antaranya adalah aktivitas ekonomi, politik, pendidikan, hukum, dan kebudayaan. Semua aktivitas itu harus didistribusikan di antara anggota masyarakat dan setiap anggota harus dimanfaatkan untuk suatu aktivitas secara proporsional. Keseimbangan sosial mengharuskan memerhatikan neraca kebutuhan. Al-Qur'an Allah menyatakan: Dan Tuhan telah meninggikan langit dan Dia meletakkan neraca (keadilan) (Q.S. Al-Rahman: 7).

Ketika membahas ayat di atas, yang dimaksud adalah keadaan tercipta secara seimbang. Segala objek dan partikelnya telah diletakkan dalam ukuran semestinya. Tiap-tiap divisi diukur secara sangat cermat. Dalam sebuah hadis, Nabi bersabda: Dengan keadilan, tegaklah langit dan bumi. Lawan keadilan dalam pengertian ini adalah ketidakseimbangan, bukan kezaliman. Banyak orang berupaya menjawab kemusykilan dalam keadilan Ilahi dari perspektif keseimbangan dan ketidakseimbangan alam, sebagai ganti dari perspektif keadilan dan kezaliman.

Kajian keadilan dalam pengertian keseimbangan, sebagai lawan ketidakseimbangan, akan muncul jika melihat sistem alam sebagai keseluruhan. Sedangkan kajian keadilan dalam pengertian sebagai lawan kezaliman dan yang terjadi ketika melihat tiap-tiap individu secara terpisah-pisah adalah pembahasan lain lagi. Keadilan dalam pengertian pertama menjadikan kepentingan umum sebagai persoalan.

c. Keadilan Dalam Persamaan

Pengertian keadilan kedua adalah persamaan dan penahan terhadap diskriminasi dalam bentuk apapun. Seseorang berbuat adil, bahwa orang itu memandang semua individu secara sama, setara, tanpa melakukan pembedaan dan pengutamaan. Dalam pengertian ini, keadilan sama dengan persamaan. Definisi keadilan seperti yang menuntut penegasan kalau yang dimaksud keadilan adalah keniscayaan tidak terjaganya beragam kelayakan yang berbeda dan memandang segala sesuatu dan semua orang secara sama rata, keadilan seperti ini identik dengan kezaliman itu sendiri.

Apabila tindakan memberi secara sama rata dipandang sebagai adil, maka tidak memberi kepada semua secara sama rata juga mesti dipandang sebagai adil. Anggapan umum bahwa kezaliman yang dilakukan secara sama rata kepada semua orang adalah keadilan berasal dari pola pikir semacam ini. Adapun kalau yang dimaksud dengan keadilan adalah terpeliharanya persamaan pada saat kelayakan

memang sama, pengertian itu dapat diterima. Sebab, keadilan meniscayakan dan mengimplikasikan persamaan seperti itu.

d. Keadilan Dalam Memberikan Hak

Keadilan yang dimaksud ialah pemeliharaan hak individu dan pemberian hak kepada setiap objek yang layak menerimanya. Dalam artian ini, kezaliman adalah penyalpahan dan pelanggaran terhadap hak pihak lain. Pengertian keadilan ini, yaitu keadilan sosial, adalah keadilan yang harus dihormati dalam hukum manusia dan setiap individu harus berjuang menegakkannya. Keadilan dalam pengertian ini bersandar pada dua hal :

Pertama, hak dan prioritas, yaitu adanya berbagai hak dan prioritas sebagai individu bila dibandingkan sebagian lain. Apabila seseorang mengerjakan sesuatu yang membutuhkan hasil, misalnya, ia memiliki prioritas atas buah pekerjaan. Penyebab timbulnya prioritas dan preferensi adalah pekerjaan dan aktivitasnya. Demikian pula hal dengan bayi, ketika dilahirkan ibunya, ia memiliki klaim prioritas atas air susu ibunya. Sumber prioritas adalah rencana penciptaan dalam bentuk sistem keluarnya air susu ibu untuk bayi tersebut.

Kedua, karakter khas manusia, tercipta dalam bentuk yang dengannya manusia menggunakan sejumlah ide atau metode, agar perantaraan ide dan metode, ia bisa mencapai tujuan. Ide itu akan membentuk serangkaian gagasan yang penentuannya bisa dengan perantara. Ringkasnya, agar tiap individu masyarakat bisa meraih

kebahagiaan yang terpelihara. Pengertian keadilan manusia seperti itu diakui oleh kesadaran semua orang. Sedangkan titiknya yang berseberangan adalah kezaliman yang ditolak oleh kesadaran semua orang. Pengertian keadilan dan kezaliman pada satu sisi bersandar pada asas prioritas dan presedensi, dan sisi lain bersandar pada asas watak manusia yang terpaksa menggunakan sejumlah konvensi untuk merancang apa seharusnya, dan tidak seharusnya serta mereka-reka baik dan buruk.

e. Pelimpahan Wujud

Pengertian keadilan dimaksud ialah tindakan memelihara kelayakan dalam pelimpahan wujud, dan tidak mencegah limpahan dan rahmat pada saat kemungkinan mewujudkan dan menyempurnakan pada itu telah tersedia. Semua *maujud*, pada tingkatan wujud yang mana pun, memiliki keletakan khas terkait kemampuannya menerima emanasi tersebut. Mengingat Zat Ilahi adalah kesempurnaan mutlak dan kebaikan mutlak yang senantiasa memberi emanasi, maka Dia pasti akan memberikan wujud atau kesempurnaan wujud kepada setiap *maujud* sesuai dengan yang mungkin diterimanya.

Jadi, keadilan Ilahi menurut rumusan ini berarti bahwa setiap *maujud* mengambil wujud dan kesempurnaan wujudnya sesuai dengan yang layak dan yang mungkin untuknya. Para ahli hikmah (teosof) menyangankan sifat adil kepada Tuhan agar sejalan dengan (ketinggian) Zat Tuhan dan mejadi sifat sempurna bagi-Nya. Dalam

posisi lain, aliran yang dikenal rasional dalam mengatakan tesis dasar Mu'tazilah adalah bahwa manusia, sebagai yang bebas, bertanggung jawab dihadapan Allah yang adil. Selanjutnya, baik dan buruk merupakan kategori rasional yang dapat diketahui melalui nalar, tak bergantung pada wahyu. Allah telah menciptakan akal manusia sedemikian rupa sehingga mampu melihat yang baik dan buruk secara objektif.

Ini merupakan akibat wajar dari tesis pokok mereka bahwa keadilan Allah tergantung pada pengetahuan objektif tentang baik dan buruk, sebagaimana ditetapkan oleh nalar, apakah sang pembuat hukum menyatakannya atau tidak. Dengan kata lain, golongan Mu'tazilah menyatakan kemujaraban nalar naluri sebagai sumber pengetahuan etika dan spiritual, dengan menegakkan bentuk objektivisme rasionalis.⁴⁴

Pengertian hak dan kelayakan segala sesuatu dalam kaitannya dengan Tuhan tak lain dari ungkapan kebutuhan eksistensial segala sesuatu kepada-Nya. Setiap *maujud* yang memiliki kapasitas untuk mewujudkan atau memiliki salah satu jenis kesempurnaan pasti akan Tuhan limpahi dengan wujud atau kesempurnaan itu, karena Tuhan Maha melakukan dan niscaya memberi karunia. Dengan demikian, keadilan Tuhan tak lain adalah rahmat umum dan pemberian

⁴⁴ Mumtaz Ahmad, *Masalah-Masalah Teori Politik Islam*, Mizan, Bandung, 1994, hlm 154.

menyeluruh kepada segala sesuatu yang memiliki kapasitas untuk mewujudkan atau kapasitas untuk mendapatkan kesempurnaan tanpa pernah menahan atau mengutamakan yang satu atas yang lain. Ihwal apakah faktor utama di balik perbedaan kapasitas dan kelayakan itu dan bagaimana mungkin kita menafsirkan dan memahami perbedaan kapasitas dan kelayakan itu berdasarkan fakta bahwa segala sesuatu itu pada esensinya berbeda dari segi kapasitas dan kelayakan.

Untuk mengetahui bagaimana teori keadilan yang dikemukakan John Rawls, filsof kenamaan dari Amerika, penulis mencoba mengeksplorasi guna mendapatkan pemahaman gagasan teori kontrak sosial konvensional digagas oleh John Locke, J J Rousseau, dan Immanuel Kant.

Keadilan menurut John Rawls adalah ukuran yang harus diberikan untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama. Menurutnya ada tiga prinsip keadilan yaitu: (1) kebebasan yang sama yang sebesar-besarnya, (2) perbedaan, (3) persamaan yang adil atas kesempatan. Pada kenyataannya, ketiga prinsip itu tidak dapat diwujudkan secara bersama-sama karena dapat terjadi prinsip yang satu berbenturan dengan prinsip yang lain.⁴⁵

⁴⁵ John Rawls, *A Theory of Justice*, Massachuset: Harvard University Press, Cambridge, 1997, hlm 61.

John Rawls memprioritaskan bahwa prinsip kebebasan yang sama yang sebesar-besarnya secara leksikal berlaku terlebih dahulu dari pada prinsip kedua dan ketiga.

A Theory of Justice dianggap sebagai karya besarnya tentang etika yang membahas tentang keadilan sosial. Buku ini, sejak terbit pertama tahun 1971 sampai 1997, telah cetak ulang sebanyak lebih dari 22 kali. Dalam kata pengantarnya, John Rawls mengemukakan tujuan tentang penulisan buku tersebut dengan menjelaskan posisi sosio etiknya dan sebuah pembelaan mengenai pandangan dan ruang lingkup moral bagi individu-individu dalam masyarakat. Rawls mengemukakan idenya bahwa institusi- institusi sosio politik merupakan target yang sesuai bagi penilaian moral. Teori yang dibangunnya menawarkan sebuah metode yang cocok untuk memecahkan sebuah problem yang berkaitan dengan moralitas.⁴⁶

John Rawls, menjadi salah satu ahli yang selalu menjadi rujukan banyak ilmu filsafat, hukum, ekonomi dan politik di belahan dunia, Banyak orang tidak melewatkan teori yang dikemukakan oleh John Rawls. Rawls dikenal sebagai salah seorang filosof Amerika kenamaan di akhir abad ke-20. John Rawls dipercaya sebagai salah seorang yang memberi pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus mengenai nilai keadilan hingga saat ini. Akan tetapi, pemikiran John Rawls tidaklah

⁴⁶ *Ibid.*

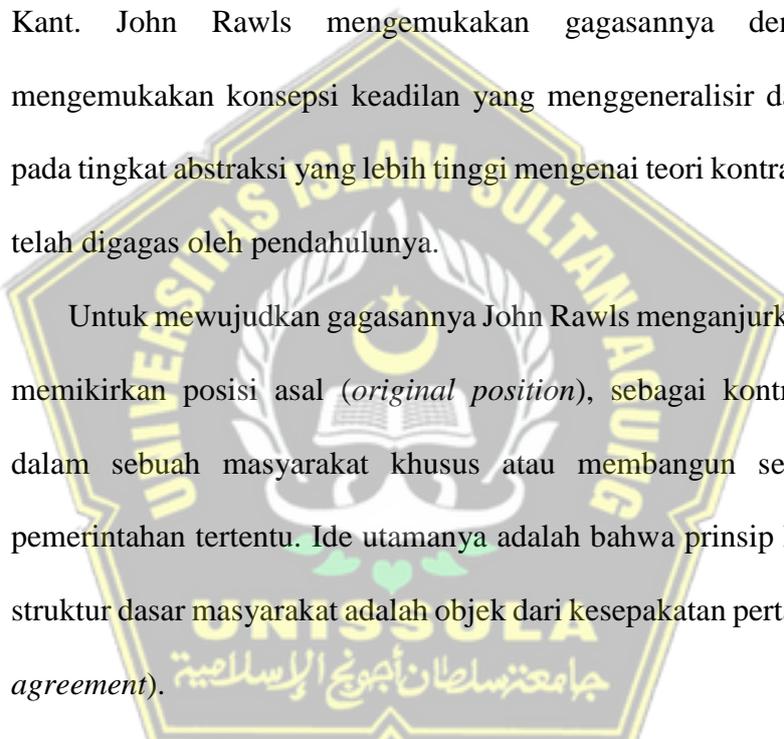
mudah untuk dipahami, bahkan ketika pemikiran itu telah ditafsirkan ulang oleh beberapa ahli, beberapa orang menganggap sulit menangkap konsep keadilan John Rawls.

Rawls bagi kaum liberal adalah *The Founding Father*, Amartya Sen, seorang pemenang Nobel bidang ekonomi mengatakan Rawls adalah tokoh besar filsafat politik di era sekarang. Teorinya seperti kitab baru dalam politik, ekonomi, dan hukum. Teori keadilan Rawls di dalamnya memuat *original kontrak* dan *original position* adalah dasar baru yang mengajak orang untuk melihat prinsip keadilan sebagai tujuan (objek) bukan sekedar sebagai alat masuk. Rawls ingin membawa teorinya dalam penerapannya di dunia politik, hukum, dan ekonomi sebagai *ultimate understanding*.

Kritik Rawls terhadap utilitarianisme klasik dan intuisiisme merupakan salah satu titik berangkat utamanya dalam menyusun sebuah teori keadilan secara menyeluruh. Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali juga didominasi oleh kekuatankekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya.⁴⁷

⁴⁷ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004, hlm 239.

John Rawls mencoba mengambil sebagian konsep filsafat dari ketiga gurunya: John Locke, J.J. Rousseau, dan Immanuel Kant. Teori moral pada hak dan hukum alamiah ia kutip dari John Locke, teori kontrak sosial ia kutip dari J.J. Rousseau, sedangkan dari Immanuel Kant, John Rawls mengambil sesuatu yang menghasilkan transformasi moral bagi peserta yang melakukan kontrak serta imperatif kategori yang dikembangkan Kant. John Rawls mengemukakan gagasannya dengan tujuan mengemukakan konsepsi keadilan yang menggeneralisir dan membawa pada tingkat abstraksi yang lebih tinggi mengenai teori kontrak sosial yang telah digagas oleh pendahulunya.

Untuk mewujudkan gagasannya John Rawls menganjurkan agar dapat memikirkan posisi asal (*original position*), sebagai kontrak untuk ke dalam sebuah masyarakat khusus atau membangun sebuah bentuk pemerintahan tertentu. Ide utamanya adalah bahwa prinsip keadilan bagi struktur dasar masyarakat adalah objek dari kesepakatan pertama (*original agreement*).


Prinsip itulah yang diperhatikan oleh orang yang bebas dan rasional untuk kepentingan mereka, Prinsip ini untuk mengatur kesepakatan selanjutnya, prinsip tersebut menentukan jenis kerjasama sosial apa yang bisa dimasuki dan bentuk pemerintahan yang bisa dibangun. Cara yang berkaitan dengan ini oleh John Rawls disebut dengan *justice as fairness*.⁴⁸

⁴⁸ Frank N Mc Gill, *Masterpiece of World Philosophy*, Harper CP, New York, 1990, hlm 679.

Menurut John Rawls terdapat dua prinsip keadilan yang akan dipilih pada posisi awal. Pertama, setiap orang mempunyai hak yang sama terhadap kebebasan dasar yang paling luas sesuai dengan kebebasan sejenis yang dimiliki orang lain. Kedua, perbedaan sosio religius dan ekonomi harus diatur agar perbedaan tersebut menjadi keuntungan bagi setiap orang dan posisi, kedudukan, status, ruang yang terbuka bagi setiap orang dapat diwujudkan.

John Rawls lebih menekankan pada keadilan sosial, hal ini terkait munculnya pertentangan antara kepentingan individu dan negara pada saat itu. Rawls melihat kepentingan utama keadilan adalah jaminan stabilitas hidup manusia dan keseimbangan antara kehidupan pribadi dan kehidupan bersama.⁴⁹ Rawls percaya bahwa struktur masyarakat ideal yang adil adalah struktur dasar masyarakat yang asli, yang hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan terpenuhi.

Kategori struktur masyarakat ideal untuk menilai apakah institusi sosial yang ada telah adil atau tidak dan melakukan koreksi atas ketidakadilan sosial. Rawls berpendapat yang menyebabkan ketidakadilan adalah situasi sosial sehingga perlu diperiksa kembali mana prinsip keadilan yang dapat digunakan untuk membentuk situasi masyarakat yang baik.

⁴⁹ Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book Review, Kuala Lumpur, 1994, hlm 278.

Paling tidak ada tiga syarat supaya manusia dapat sampai pada posisi asli, yaitu, pertama, diandaikan bahwa tidak diketahui, manakah posisi yang akan diraih seorang pribadi tertentu di kemudian hari. Tidak diketahui manakah bakatnya, intelegensinya, kesehatannya, kekayaannya, dan aspek sosial yang lain, kedua, diandaikan bahwa prinsip keadilan dipilih secara konsisten untuk memegang pilihannya tersebut, dan ketiga, diandaikan bahwa tiap orang suka mengejar kepentingan individu dan baru kemudian kepentingan umum. Yang terakhir ini adalah kecenderungan alami manusia yang harus diperhatikan dalam menemukan prinsip keadilan.⁵⁰

Middle Theory : Teori Sistem Hukum dari Lawrence Meir Friedman

Middle Theory yang menjadi landasan penulisan Disertasi ini adalah **Teori Sistem Hukum dari Lawrence Meir Friedman**. Perubahan sosial masyarakat dan pembangunan nasional memiliki hubungan berangkaian, seperti terjadi di banyak Negara berkembang termasuk Indonesia, bahwa pembangunan nasional yang baik akan mengantarkan pada perkembangan ke arah penguatan sistem sosial masyarakat yang aktif dan konsisten. Sebaliknya, perubahan masyarakat pun akan berdampak pada lancar tidaknya proses pembangunan nasional yang diidamkan. Koneksitas antara perubahan dan pembangunan barangkali dapat dipahami

⁵⁰ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm 146. ⁶⁸ Frank McGill, *Op, Cit*, hlm 683.

sebagai bentuk hubungan yang didasarkan pada cita-cita Negara untuk membawa masyarakat kepada tujuan yang direncanakan atau dikehendaki. Peran dari sistem hukum sangat krusial dalam kesuksesan pembangunan nasional suatu Negara. Jika cara bekerjanya hukum tersendat, bisa dipastikan usaha untuk meningkatkan keseluruhan unsur kehidupan dan proses pembangunan sistem penyelenggaraan negara untuk mewujudkan tujuan nasional tidak akan terwujud. Khususnya fungsi sistem hukum dalam memberikan kepastian. Di negara berkembang, sistem hukum memiliki peranan yang besar untuk turut mengakomodasi perubahan sosial masyarakat dan memberi peluang tercapainya pembangunan nasional. Ilustrasi yang demikian sesuai dengan pernyataan Friedman bahwa hukum adalah sebuah fenomena kritis dalam peradaban manusia yang merubah tatanan secara fundamental terkait dengan kebijakan, filosofi dan teori politik. Bahwa kajian tentang sistem hukum dalam perspektif teorikal para sarjana hukum memaparkan tentang bekerjanya hukum yang dapat merubah tatanan dalam masyarakat.

Pemahaman terhadap bekerjanya hukum akan bermuara pada paham Levithian, bahwa hukum dan masyarakat yang berangkat dari sebuah budaya tidaklah dengan sendirinya bersikap loyal pada aturan atau kaidah yang berlaku di lingkungannya, tetapi budaya tersebut hanya dapat menstimulasi sikap kepatuhan/normatif yang berdampak pada bekerjanya

hukum dan potensi terciptanya perubahan sosial dalam masyarakat.⁵¹ Dalam memahami hubungan antara aspek hukum dan aspek masyarakat, harus dipahami terkait pengaruh kedua aspek tersebut dengan bekerjanya suatu sistem hukum, meliputi eksistensi nilai, ide dan kebiasaan masyarakat sebagai pondasi dalam menjalankan hukum, dan dampak bekerjanya aspek hukum dalam merubah arah kehidupan masyarakat. Dalam menjembatani dua arus berpikir ini, konsep budaya hukum memiliki peran yang krusial. Budaya hukum yang dimaksud adalah ide, nilai, perilaku, dan opini manusia dalam sebuah tatanan masyarakat. Sejatinya norma hukum tidak dibentuk oleh pemikiran manusia secara langsung, tetapi norma hukum lahir, tumbuh, dan terbentuk dari pola dan kebiasaan dalam kehidupan masyarakat. F.C. von Savigny dalam Smits,⁵² menyatakan bahwa aspek budaya memiliki peran untuk menetapkan warna hukum dalam masyarakat. Argumentasinya adalah bahwa tiap individu yang memiliki latar belakang dan kerangka berpikir yang sama akan memiliki tujuan dan cita-cita yang sama pula dalam sebuah komunitas. Hal ini disetujui Leon Duguit seorang akademisi asal Perancis, yang menyatakan bahwa solidaritas sosial akan mempengaruhi bekerjanya sistem hukum. Argumentasinya adalah bahwa hukum yang semestinya, tidak terbentuk dari hukum penguasa, tetapi terbentuk dari sikap saling simpati dan empati yang tercermin dari

⁵¹ Lawrence M. Friedman, "Is There A Modern Legal Culture?," *Ratio Juris* 7, No. 2 (1994): 117– 31..

⁵² Jan M Smits, "Law Making In The European Union : On Globalization And Contract Law In Divergent Legal Cultures," *Louisiana Law Review* 67, No. 4 (2007): 1181–1203.

solidaritas sosial.⁵³ Artinya, berkat ikatan solidaritas sosial itulah maka kehidupan suatu bangsa bisa berjalan dengan tertib, dan hukum bisa ditegakkan. Maka aspek masyarakat dalam pola perilaku sosialnya akan menentukan bekerjanya sistem hukum. Menurut Friedman, setiap individu pasti memiliki budaya sosial, sifat, dan pola pikirnya masing-masing, tetapi jika hal-hal tersebut dipertemukan dalam wadah komunitas yang kolektif dengan dimensi waktu yang cukup lama, maka akan mempengaruhi terciptanya ide dan kebiasaan tertentu sebagai awal terjadinya legal culture .Friedman menempatkan budaya hukum sebagai sebagai sumber hukum,⁵⁴ nilai yang terkandung dalam ide, opini, dan perilaku masyarakat sejatinya akan membentuk norma hukum, dan norma itulah yang akan menentukan perubahan dalam masyarakat, termasuk kepatuhan sekaligus pembentukan hukum. Subjek hukum, yaitu manusia dikaruniai akal pikiran, dapat menentukan nilai mana yang baik dan buruk, maka terkait dengan eksisnya norma hukum dalam komunitasnya, manusia akan bereaksi terhadap pola kepatuhan terhadap kewajiban, perintah dan institusi hukum tersebut. Pola-pola ini akan menentukan tindakan apa yang semestinya dilakukan; menerima atau menolak sistem hukum. Artinya budaya hukum adalah sebuah faktor yang menjadi faktor pendukung perubahan dalam masyarakat. Dalam arus perubahan teknologi misalnya, jika didasarkan pada pendapat Friedman, maka perkembangan teknologi yang begitu cepat

⁵³ M C Mirow, "Leon Duguit," *Fiu Legal Studies Research Paper Series*, 2018.

⁵⁴ Jo. Carrillo, "Links And Choices: Popular Legal Culture In The Work Of Lawrence M. Friedman," *Southern California Interdisciplinary Law Journal* 17 (2007): 1–22

tidak serta merta menuntut pemerintah untuk membentuk hukum, justru observasi perlu dilakukan apakah perkembangan teknologi tersebut telah mempengaruhi dan merubah bentuk serta kebutuhan sosial masyarakat. Tidaklah pantas suatu hukum diterapkan kepada masyarakat manakala anggapan sebagian besar komunitas masyarakat tersebut menolaknya. Jika perkembangan ini ternyata memang benar merubah kebutuhan masyarakat, maka barulah diperlukan perubahan/pembentukan hukum. Lebih lanjut pada pandangan Friedmen dalam Anajeng,⁵⁵ menyatakan bahwa dalam sistem hukum terdiri dari; Struktur hukum; Substansi hukum; dan Budaya hukum. Struktur hukum memiliki hubungan dengan sistem yudisial, artinya kajian utamanya adalah aspek penegak hukum meliputi; hakim, jaksa, penasihat hukum dan kepolisian. Maka tatkala memperbincangkan struktur hukum berarti berbicara pula mengenai segala kelembagaan hukum yang eksis termasuk aparatnya, perluasan pada bingkai struktur hukum juga menempatkan pemangku kepentingan sebagai pembentuk hukum menjadi aktor utama. Kemudian mengenai substansi hukum, memiliki hubungan dengan segala bentuk produk hukum yang dibentuk dan dihasilkan struktur hukum itu sendiri. Maka segala bentuk produk hukum yang dibentuk dan dipergunakan oleh aparat, baik tertulis maupun tidak tertulis, merupakan unsur dari substansi hukum. Kemudian terkait unsur budaya hukum dalam bekerjanya hukum seperti yang telah dijelaskan di atas merupakan sebuah

⁵⁵ Anajeng Esri Edhi Mahanani, "Rekonstruksi Budaya Hukum Berdimensi Pancasila Dalam Upaya Penegakan Hukum Di Indonesia," Jurnal Yustika 22, no. 1 (2019): 1–10.

ide, opini, pola kebiasaan, dan cara berpikir manusia dalam komunitas tertentu mengenai hukum dan segala isu yang erat dengan hukum.⁵⁶ Terdapat 2 kemungkinan terkait pembentukan budaya hukum. Pertama budaya hukum dapat dihasilkan dari saling bersinggungannya unsur struktur hukum dengan substansi hukum, kedua, budaya hukum lahir dalam masyarakatnya sendiri yang kemudian membentuk pola kebiasaan tertentu sehingga mampu menciptakan pola struktur hukum, sekaligus membentuk susunan substansi hukum.⁵⁷ Dilihat dari subjek yang membentuk budaya hukum tersebut, oleh Friedman dibedakan menjadi dua.⁵⁸ Pertama, budaya hukum eksternal yang melibatkan masyarakat luas secara umum, kedua Pertama, budaya hukum eksternal yang melibatkan masyarakat luas secara umum, kedua budaya hukum internal, yaitu budaya yang dikembangkan oleh para aparat penegak hukum. Kedua jenis budaya hukum ini saling mempengaruhi. Jika budaya hukum eksternalnya sehat, maka dengan sendirinya budaya hukum internal akan ikut menyesuaikan karena aparat penegak hukum pada hakikatnya adalah produk dari masyarakatnya sendiri.

Ketiga unsur bekerjanya hukum ini memiliki interaksi yang tidak bisa dipisahkan, tiap unsurnya bergantung dan berdampak pada unsur yang lain. Idealitas pembentukan substansi hukum dipengaruhi oleh bekerjanya struktur hukum dan pola budaya hukum dalam menerapkan norma

⁵⁶ Marzuki Lubis, "Peranan Budaya Hukum Dalam Perspektif Pembangunan Hukum Nasional," *Penegakan Hukum* 1, No. 1 (2014): 16–37

⁵⁷ Ika Darmika, "Budaya Hukum (Legal Culture) Dan Pengaruhnya," *Jurnal Hukum Tora* 2, No. 3 (2016).

⁵⁸ Lawrence M Friedman, "The Concept of the Self in Legal Culture," *Cleveland State Law Review* 38, no. 4 (1990): 517–34

substansi hukum yang berkepastian, berkeadilan, dan bermanfaat. Interaksi antara struktur dan substansi hukum mampu menciptakan budaya hukum ideal dalam masyarakat, sebaliknya, peran sentral budaya hukum dapat menciptakan struktur hukum terkait pembentukan dan penegakan substansi hukum. Maka ketiga unsur ini bagaikan sebuah garis lingkaran yang tidak ada habisnya dan terkoneksi secara terus menerus. Bilamana terbentuk sebuah struktur hukum yang tidak sehat, akan menciptakan substansi hukum yang tidak ideal, sebaliknya substansi hukum yang baik tidak akan dapat ditegakkan dalam realisasinya apabila struktur hukum buruk. Implikasinya, pada budaya hukum yang terwujud akan mengikuti pattern (pola) kedua komponen lainnya saat bekerja dalam sistem hukum

Hubungan antara perubahan sosial dengan sistem hukum dapat diamati melalui terbentuknya budaya hukum dalam masyarakat, perubahan sosial yang membawa dampak positif membawa masyarakat untuk lebih mawas terhadap perintah dan larangan dalam hukum sehingga menciptakan kesadaran hukum, pola pikir dan cara bertindak masyarakat telah menilai bekejranya hukum secara logika dan nalar sebagai aspek yang dapat menciptakan ketertiban sosial. Sedangkan perubahan sosial yang membawa dampak negative akan mendasarkan masyarakat saat berhadapan dengan isu sosial pada perasaan hukum, maksudnya penilaian masyarakat atas hukum yang diungkapkan mereka secara spontan, langsung, dan apa adanya.

Adapun pokok-pokok pikiran **Lawrence Meir Friedman** dalam bukunya *The Legal System A Social Science Perspective* (Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial) adalah sebagai berikut.

1. Pertama-tama Friedman memberikan definisi tentang hukum yaitu seperangkat aturan atau norma-norma yang tertulis atau tidak tertulis tentang suatu kebenaran dan kesalahan, perilaku, tugas, tanggung jawab serta hak.
2. Dengan pengertian hukum sebagaimana disebutkan di atas, Friedman berpendapat bahwa hukum dianggap sebagai sesuatu yang independen atau sebagai sesuatu yang terlepas dari tata kehidupan sosial. Pandangan yang demikian itu menganggap bahwa struktur dan aturan hukum tersebut berada dalam tataran teoritis, sementara tindakan atau perilaku berada dalam tataran kehidupan.
3. Friedman menyatakan bahwa sistem hukum terdiri atas tiga komponen, yaitu struktur (*legal structur*), substansi (*legal substancy*), dan Budaya (*legal cultur*).
4. *Struktur hukum (legal structu)* merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan untuk melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.

5. *Substansi (legal substancy)* adalah *output* dari sistem hukum, yang berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
6. *Budaya (legal cultur)* yang terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum, atau oleh Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.
7. Friedman membagi budaya hukum tersebut menjadi : (a) *Internal legal culture* yaitu budaya hukum para hakim dan pengacara atau penegak hukum pada umumnya; (b) *External legal culture* yaitu budaya hukum masyarakat luas.
8. Struktur dan substansi merupakan komponen inti dari sebuah sistem hukum, tetapi baru sebatas desain atau cetakbiru dan bukan mesin kerja. Struktur dan substansi menjadi masalah karena keduanya statis; keduanya ibaratnya gambar dari sistem hukum. Potret tersebut tidak memiliki gerak dan kebenaran... dan seperti ruang pengadilan yang dipercantik , membeku, kaku, sakit berkepanjangan.

3. *Aplicht Theory* : Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu, *pertama* adanya aturan bersifat umum yang membuat perilaku individu mengetahui perbuatan apa saja yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh

dilakukan. *kedua* berupa keamanan hukum bagi setiap individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum bersifat umum dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan negara terhadap Individu.

Kepastian pada hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang melainkan adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lainnya bagi kasus yang sama yang telah diputuskan.⁵⁹

Keteraturan masyarakat berkaitan erat kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti kepastian itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan dalam kehidupan masyarakat.⁶⁰ Kepastian hukum menghendaki adanya suatu bentuk pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat

pemerintah, sehingga aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin suatu kepastian hukum sebagai suatu aturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, apabila tidak terpenuhi maka hukum akan gagal disebut sebagai hukum yang harus mengandung suatu kepastian.

⁵⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media, Jakarta, 2008, hlm 158.

⁶⁰ <http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli>.

Kedelapan asas tersebut adalah :⁶¹

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan, tidak berdasarkan putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- c. Tidak berlaku surut;
- d. Tidak ada peraturan yang saling bertentangan;
- e. Tidak boleh menuntut suatu tindakan melebihi yang dapat dilakukan;
- f. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- g. Tidak boleh sering diubah-ubah; dan
- h. Harus ada kesesuaian antara aturan dan praktek dalam keseharian.

Gustav Radburch memberi pemahaman mendasar mengenai kepastian hukum, Radburch berbicara adanya cita hukum yang akan membimbing manusia dalam kehidupan berhukum, dilandasi tiga nilai dasar, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.⁶² Kemunculan hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang belum ada, sekarang

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*: UKI Press, Jakarta, 2006, hlm 135.

dikenal dengan kepastian hukum. Nilai keadilan dan kemanfaatan sudah ada sebelum era hukum modern, akan tetapi nilai kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru.⁶³

Kepastian hukum dapat dimaknai seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian diartikan sebagai bentuk kejelasan norma sehingga dapat menjadi pedoman bagi masyarakat. Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.⁶⁴

Pengertian akan pentingnya suatu kepastian hukum dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, sebagai berikut :

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuat sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat mentaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta akan menimbulkan rasa tidak adil. Apa pun yang terjadi peraturannya tetap

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm 24.

seperti demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat. *Lex dura, sedtamen scripta* (undang-undang itu kejam, tetapi memang seperti itulah bunyinya).⁶⁵

Kepastian hukum adalah suatu kepastian tentang hukum itu sendiri. Ada empat makna kepastian hukum, antara lain :⁶⁶

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, juga agar mudah dijalankan; dan
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Konsep negara hukum Indonesia yang tertuang dalam Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 1 ayat (3) menyatakan secara tegas bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum. Ide dasar dari konsep negara hukum Indonesia tidak dapat dipisahkan dari keberadaan Pancasila sebagai dasar negara, sebagai sumber dari segala sumber hukum dan sebagai jiwa bangsa

⁶⁵ Sudikno Mertkusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm 136.

⁶⁶ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit*, hlm 136.

Indonesia. Konsep negara hukum Indonesia oleh karena itu, harus didasarkan pada sistem hukum Pancasila.⁶⁷ Konsep ketatanegaraan yang berlaku saat ini sesuai konstitusi.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa Indonesia adalah negara hukum. Konsep negara hukum (*reschtsstaat*) yang dituangkan dalam konstitusi tersebut merupakan hukum dasar negara yang menempatkan hukum sebagai posisi tertinggi dalam tertib hukum.⁶⁸ Konsep negara hukum utamanya menekankan bahwa yang paling utama dalam negara adalah hukum. Hukum menjadi panglima tertinggi dalam kehidupan berbangsa, bernegara dan bermasyarakat.

Penerapan negara hukum di Indonesia dapat diartikan negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap setiap perbuatan, peristiwa, serta hubungan hukum (hak dan kewajiban) yang timbul dan diemban oleh setiap anggota masyarakat. Keteraturan hanya akan ada jika ada kepastian dan untuk adanya kepastian hukum haruslah dibuat dalam bentuk yang pasti yaitu (tertulis).⁶⁹ Kepastian hukum yang dimaksud ini harus diwujudkan melalui setiap peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku di Indonesia.

⁶⁷ Bachrudin, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bagi Notaris Sebagai Pejabat Umum dan Warga Negara*, Thema Publishing, Yogyakarta, 2021, hlm 146.

⁶⁸ Oksidelfa Yanto, *Negara Hukum Kepastian, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2020, hlm 1.

⁶⁹ Lili Rasjidi, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm 23.

Kepastian hukum adalah sebuah bentuk perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenangan, berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁷⁰ Menurut Frans Magnis Suseno kepastian memiliki arti sebagai kejelasan norma, sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan itu.⁷¹ Pengertian kepastian tersebut lebih lanjut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat, hal ini mencegah terjadinya keberagaman penafsiran.⁷²

Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul *Einführung in die Rechtswissenschaften*. Radbruch menuliskan di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni: keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).⁷³ Asas kepastian hukum dapat dikatakan bahwa suatu aturan hukum yang memberikan kepastian dan menciptakan keteraturan untuk masyarakat. Masyarakat terjamin secara pasti bahwa terdapat suatu aturan hukum yang mengatur apa yang harus dilakukan dan tidak harus dilakukan sehingga terwujudnya suatu keadilan bagi pelaksanaan dan penegak hukum.

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Op, Cit*, hlm 2.

⁷¹ Franz Magnis Suseno, *Etika Dasar Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Kanisius, Yogyakarta, 1993, hlm 79.

⁷² *Ibid.*

⁷³ Satjipto Rahardjo, *Op, Cit*, hlm 19.

Pemikiran aliran dogmatic normatif legalitik positivistic menurut pemikiran aliran tersebut, bersumber dari pemikiran kaum legal positivisme di dunia hukum cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai kepastian undang-undang, memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma- norma hukum (*legal-norms*), dan asas-asas hukum (*legal-principles*). Penganut aliran ini, tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum (*legal certainty*), yang persepsinya hanya “kepastian undang-undang, sementara realitasnya diluar perundang-undangan masih ada hukum yang lain, seperti hukum kebiasaan (*customary law*), maka dapat disimpulkan tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian merupakan suatu keadaan yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.⁷⁴

Ilmu hukum didalamnya menjelaskan bahwa, teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum sehingga semua orang dapat mengetahui tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan serta kedua, menjaga keamanan hak warga atas

⁷⁴ C S T Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm 385.

kesewenangan pemerintah karena adanya pemahaman mengenai perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan.⁷⁵

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan

dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Artinya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, maka hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiolog.⁷⁶

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan.

Kepastian hukum dengan adanya itu setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna

⁷⁵ Bernard L. Tanya et al, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia, Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm 76.

⁷⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59. ¹⁸¹ *Ibid*, hlm 270.

karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹⁸¹

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.

Hukum tidak dapat dijadikan sebagai pedoman bagi manusia jika tanpa adanya kepastian hukum yang merupakan ciri dari norma hukum tertulis. Aristoteles berpendapat dalam bukunya yang berjudul *Rhetorica*, kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin kesejahteraan masyarakat, karena memiliki sifat yakni: tata tertib dalam masyarakat dapat dipaksakan oleh penguasa melalui alat-alat perantaranya berupa sanksi terhadap pelanggaran dan masyarakat yang berada dalam suatu negara maka berlakunya UndangUndang yang ada pada negara tersebut.⁷⁷

Peralihan hak terhadap harta waris, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang

⁷⁷ Aristoteles, *Rhetorica*, *Loc. Cit.*

menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.⁷⁸

Harta warisan juga harus dilakukan peralihan hak atas tanah. Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karna waris di Kantor Pertanahan adalah dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk

⁷⁸ Said Ali dan Wira, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan, Volume 1 Nomor 1 Desember 2021, hlm 282.

menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.⁷⁹

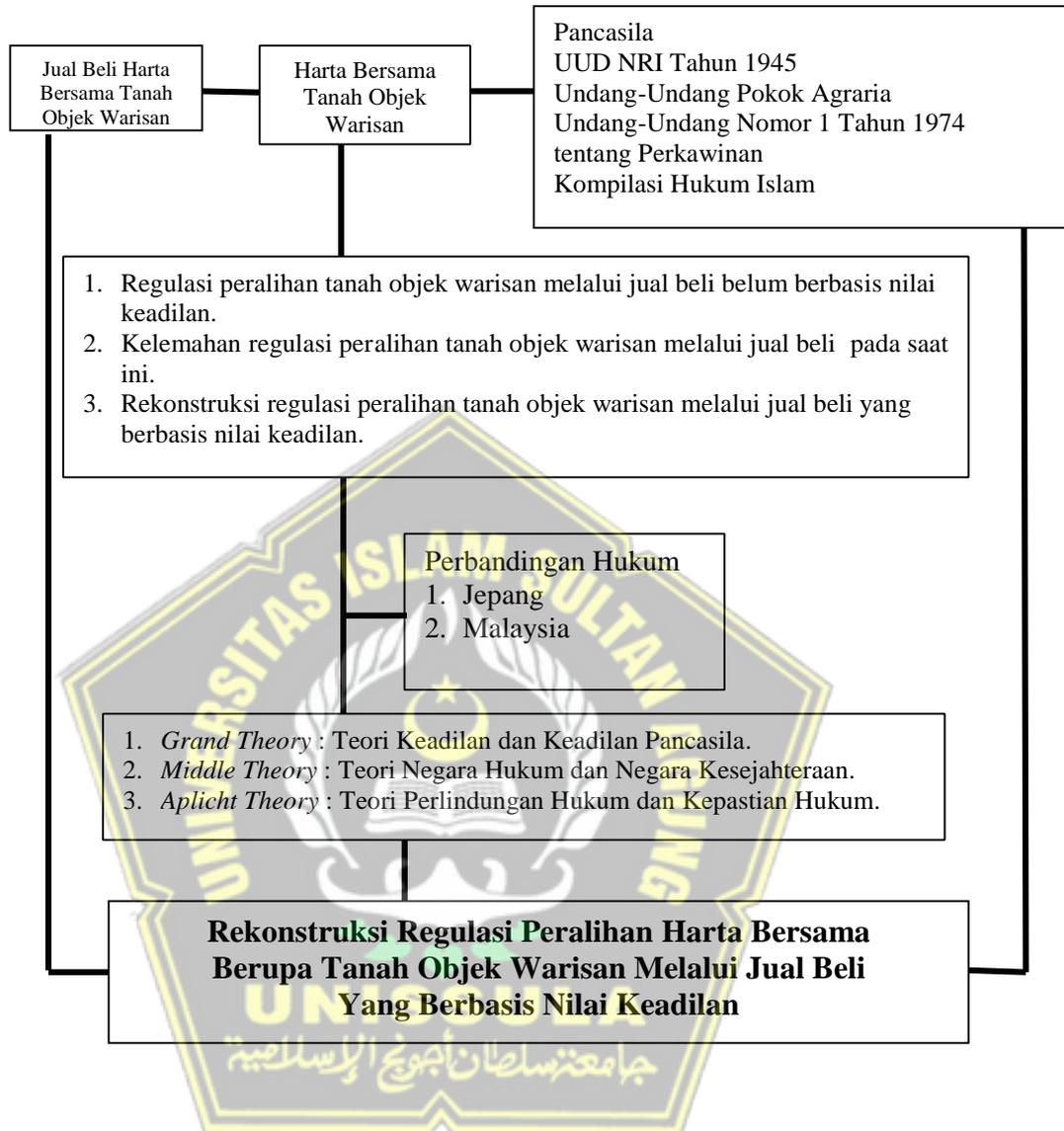
Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak melakukan peralihan hak terhadap hak warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas harta warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka Peralihan tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas Harta warisan tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas proses Peralihan yang terjadi.⁸⁰

Ahli waris harus mendapatkan perlindungan hukum yang artinya adalah dengan perlindungan hukum akan memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, yang dijelaskan di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

⁷⁹ Istanti, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula, Semarang, hal 273.

⁸⁰ *Op, Cit*, hlm 282.

G. Kerangka Pemikiran



H. Orisinalitas Penelitian

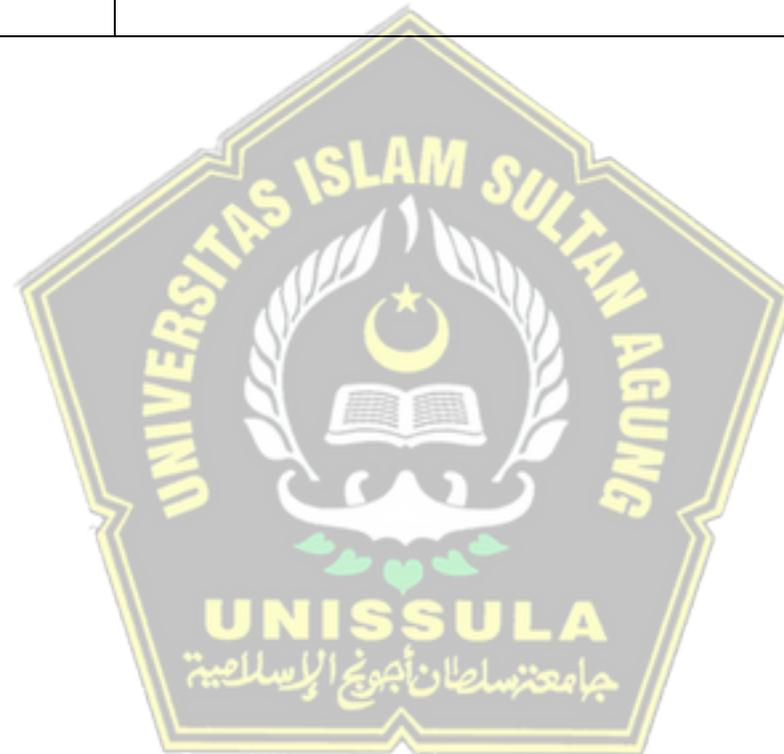
Berdasarkan penelusuran, terdapat penelitian terkait dengan Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah

Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan, yaitu :

No.	Nama dan Judul Penelitian	Hasil Penelitiannya	Kebaharuan Disertasi
1	<p>Evy Indria Sari</p> <p><i>Rekonstruksi Peralihan Hak Atas Tanah Pertanian Berbasis Nilai Keadilan</i></p> <p>Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung</p>	<p>Peralihan hak atas tanah pertanian terkait tanah absente melalui perbuatan hukum jual beli penting untuk dilakukan rekonstruksi. Rekonstruksi nilai peralihan hak atas tanah pertanian atas dasar tanah pertanian wajib dikerjakan secara aktif oleh pemiliknya atau buruhnya sebagai pemenuhan kedaulatan pangan/swasembada pertanian, maka kiranya perlu diadakan rekonstruksi terhadap Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Pokon Agraria dan Pasal 3d Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964. Calon pembeli tidak dibatasi</p>	<p>Penelitian Disertasi yang Promovendus lakukan mengenai rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang</p>

	Semarang	satu kecamatan dimana letak tanah pertanian berada, tetapi satu Kabupaten/Kota yang melingkupi daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Infrastruktur jalan-jalan yang sudah bagus dan alat transportasi yang modern menjadikan jarak tempuh dari satu Kecamatan ke Kecamatan lain lebih mudah terjangkau.	berbasis nilai keadilan, dalam hal ini merekonstruksi regulasi mengenai pembagian waris terhadap keinginan sebagian ahli waris
2	Sidik Tono <i>Wasiat Wajibah Sebagai Alternatif Mengakomodasi Bagian</i>	Kedudukan hukum wasiat Islam dalam Kompilasi Hukum Islam telah menunjukkan adanya <i>law and rule</i> dalam prakteknya pada sistem peradilan agama di Indonesia, sedangkan posisi ahli waris non muslim terhalang sebagai ahli waris, karena itu penyelesaiannya dengan wasiat wajibah sebesar bagian ahli waris dengan tidak melebihi sepertiga bagian. Ahli waris non muslim	untuk mengalihkan tanah warisan

	<p><i>Ahli Waris Non Muslim di Indonesia.</i></p>		
--	---	--	--



	<p>Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta</p>	<p>dapat menerima wasiat berdasarkan wasiat wajibah, berdasarkan Surat Al-Baqarah (2) : 180, sebab terminologi ayat tersebut bersifat umum, apakah mencakup ahli waris yang tidak dapat mewarisi karena sebab, seperti ahli waris non muslim, atau yang lain. Dan juga berdasarkan empat tempat kata wasiat dalam Surat An-Nisa (4) : 11 dan An-Nisa (4) : 12, serta berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Maidah (5) : 106, yang memberikan petunjuk perlunya saksi yang adil dalam berwasiat, dan apabila tidak ditemukan saksi yang adil, maka ahli waris boleh mengganti saksi yang adil meskipun berlainan agama. Hal ini mengisyaratkan adanya kebolehan berwasiat kepada ibu-bapak dan karib kerabat non muslim. Wasiat Wajibah pelaksanaannya berdasarkan putusan Hakim atau undang-undang, sehingga tidak tergantung kepada kemauan atau kehendak orang yang meninggal. Mahkamah Agung melalui putusan Nomor</p>	
--	---	--	--

368 K/AG/1995 tanggal 16 Juli 1995 dan Nomor: 51 K/AG/1999 tanggal 29 September 1999 telah memberikan hak wasiat wajibah kepada ahli waris non muslim dari pewaris muslim. Putusan itu hanya mengikat para pihak, tidak mengikat seluruh warga negara Indonesia, hanya berbentuk yurisprudensi. Karena itu, agar putusan itu efektif perlu dibuat undang-undang tentang kewarisan nasional.



3	<p>I Nyoman Sujana</p> <p><i>Kedudukan Hukum Anak Luar Kawin Dalam Perspektif Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VII/2010</i></p>	<p>Kedudukan hukum anak luar kawin dalam Undang-Undang Perkawinan adalah belum tuntas kekhususannya, bagaimana hubungan hukumnya dengan ayah biologis. Keberadaan kawin siri khususnya yang dilakukan oleh seorang pria yang sudah beristri dengan wanita lain menjadi bahan kajian banyak pihak semenjak berlakunya Undang-Undang Perkawinan. Ratio logis Putusan</p>	
---	---	--	--



	<p>Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus Surabaya</p>	<p>Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010 menyangkut anak luar kawin adalah sebagai suatu terobosan hukum demi terwujudnya penyempurnaan kedudukan hukum anak luar kawin yang pengaturannya dalam Undang-Undang Perkawinan belum tuntas. Pada sisi lain anak luar kawin itu diharapkan dapat tumbuh dan berkembang sebagaimana anak lainnya secara layak terutama uluran perhatian ayah biologis. Dasar pertimbangan putusan Mahkamah Konstitusi adalah demi memberikan perlindungan hukum kepada anak luar kawin, terutama menyangkut hubungan hukum dengan ayah biologis. Putusan MK Nomor 46/PUUVIII/2010 tanggal 17 Februari 2012 persoalan kedudukan anak luar kawin dengan ayah biologisnya belum dapat diharapkan tuntas mengingat materi anak luar kawin ini sangat sensitif.</p>	
--	--	---	--

4	<p>Mukhtar Zam Zami,</p> <p><i>Kajian Hukum Kedudukan Anak dan Hak Perempuan Sebagai Ahli Waris dalam Sistem Kewarisan Indonesia Dikaitkan Dengan Asas Keadilan Dalam Rangka Menuju Pembangunan Hukum Kewarisan Nasional.</i></p> <p>Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Pajajaran Bandung</p>	<p>Kesetaraan perempuan dengan laki-laki dalam peraturan perundang-undangan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan telah meninggalkan budaya patriarki dan beranjak menuju bentuk keluarga bilateral dalam hal ini kedudukan dan hak perempuan mulai dari sebelum perkawinan, memasuki proses perkawinan dan sesudah putusnya perkawinan disetarakan dengan kedudukan anak hak laki-laki.</p>	
---	--	--	--

5	<p>Edi Riadi</p> <p><i>Dinamika Putusan Mahkamah Agung Dalam Bidang Perdata Islam (Studi tentang pergeseran hukum perkawinan dan kewarisan dalam tahun 19912007)</i></p> <p>Program Doktor</p> <p>Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah</p> <p>Jakarta</p>	<p>Penafsiran kontekstual terhadap teks hukum lebih memenuhi rasa keadilan ketimbang penafsiran tekstual. Putusan Mahkamah Agung dalam bidang perkawinan dan kewarisan Islam sejak tahun 1991 s/d 2007 menggambarkan dinamika putusan. Mahkamah Agung ditandai oleh pola-pola pergeseran dalam aspek sumber hukum, substansi hukum dan sekaligus menggambarkan tingkat respon terhadap isu keadilan, terutama hak asasi manusia, hak asasi anak, gender dan pluralisme. Dalam bidang kewarisan dinamika pergeseran dalam sustansi hukum menunjukkan pergeseran yang signifikan dalam substansi hukum dinamika responsif. Putusan Mahkamah Agung terhadap isu keadilan dapat digambarkan bahwa pergeseran putusan dalam aspek sumber hukum dan aspek substansi hukum bidang perkawinan tidak dengan sendirinya responsif terhadap keadilan. Hal ini tergambar dari 5 keadilan hukum yang</p>	
---	---	---	--

	<p>bergeser dari semua sumber hukum (Al-Qur'an, Hadist, Fikih, dan peraturan perundang-undangan dengan membentuk hukum baru dalam perkawinan. Dalam bidang kewarisan 5 kaidah hukum yang mengalami pergeseran semuanya merespon isu keadilan.</p>	
--	---	--



Jika diperbandingkan dengan penelitian yang dilakukan dengan penelitian ini, baik permasalahan maupun pembahasan adalah berbeda, maka penelitian Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

I. Metode Penelitian

Penelitian merupakan cara mencari kebenaran melalui metode ilmiah, yang merupakan prosedur mendapat pengetahuan yang disebut ilmu.⁸¹ Metode ilmiah adalah cara mencari kebenaran yang tidak hanya didasarkan pada alasan induktif atau deduktif saja, tetapi bersifat menyeluruh atau gabungan antara berpikir induktif dan deduktif.⁸² Pada hakikatnya penelitian mempunyai fungsi menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.⁸³

Penelitian dapat diartikan sebagai rangkaian kegiatan secara sistematis dan dilakukan dengan berbagai pendekatan, serta terencana untuk mengkaji, mempelajari atau menyelidiki suatu permasalahan, sehingga diperoleh pengetahuan teoritik yang dapat memperkaya khasanah ilmu dan/atau digunakan untuk pemecahan permasalahan yang sedang dihadapi. Metode penelitian adalah

⁸¹ Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999, hlm 115.

⁸² Farouk Muhammad dan H. Djaali, *Metodologi Penelitian Sosial*, PTIK Press dan Restu Agung, Jakarta, 2005, hlm 1.

⁸³ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2005, hlm 3.

cara yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan data penelitian. Penelitian adalah suatu pencarian fakta menurut metode objektif yang jelas untuk menemukan hubungan antar fakta dan menghasilkan dalil atau hukum.⁸⁴

1. Paradigma Penelitian

Paradigma penelitian adalah cara mendasar untuk mempersepsi, berpikir, menilai dan melakukan berkaitan sesuatu tentang realitas. Dalam penelitian ini digunakan paradigma konstruktivisme⁸⁵, yang memandang ilmu sosial sebagai analisis sistematis atas *socially meaningful action*, melalui pengamatan langsung terhadap aktor sosial dalam seting yang alamiah, agar dapat memahami dan mentafsirkan bagaimana aktor sosial mencipta dan memelihara dunia sosial.

Penelitian ini bertitik tolak dari paradigma konstruktivisme, yakni paradigma dimana kebenaran suatu realitas sosial dilihat sebagai hasil konstruksi sosial, dan kebenaran suatu realitas sosial bersifat relatif. Paradigma juga akan, diantaranya, menggariskan tolok ukur, mendefinisikan standar ketepatan yang dibutuhkan, menetapkan metodologi mana yang akan dipilih untuk

diterapkan, atau cara bagaimana hasil penelitian akan diinterpretasi.⁸⁶

⁸⁴ Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005, hlm 13.

⁸⁵ Agus Salim M. S, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Tiara Wacana, Jogjakarta, 2006, hlm 72.

⁸⁶ Erlyn Indarti, *Filsafat Ilmu, Suatu Kajian Paradigmatik*, Materi Perkuliahan, Program Doktor Ilmu Hukum UNDIP, 2014, hlm 4.

Paradigma konstruktivisme (*legal constructivisme*) yang melihat kebenaran suatu realita hukum bersifat relatif, berlaku sesuai konteks spesifik yang dinilai relevan oleh pelaku sosial.

Realitas hukum merupakan realitas majemuk yang beragam berdasarkan pengalaman sosial individu. Realitas tersebut merupakan konstruksi mental manusia sehingga penelitian ini memberi empati dan interaksi yang dialektik antara peneliti dan yang diteliti untuk merekonstruksi realitas hukum melalui metode kualitatif.⁸⁷ Paradigma *konstruktivisme* ini menekankan pada pengetahuan yang didapat dari pengalaman atau penulisan, kemudian dikonstruksikan sejauh pengalaman atau penulisan yang dimilikinya.

Proses konstruksi ini akan berjalan terus menerus karena ditemukannya suatu paham yang baru, yang kemudian dapat dijadikan landasan untuk merumuskan suatu sistem atau regulasi berupa peraturan perundangundangan yang dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari.⁸⁸ Paradigma konstruktifisme melihat kebenaran sebagai hasil konstruksi sosial, dan bersifat relatif. Paradigma konstruktifisme berada dalam perspektif *interpretivisme* (penafsiran) yang terbagi tiga jenis, yaitu interaksi simbolik, fenomenologis dan hermeneutik. Paradigma konstruktifisme dalam ilmu sosial merupakan kritik terhadap paradigma positivis.

⁸⁷ Esmi Warassih, *Penelitian Socio Legal*, Makalah Workshop Pemutakhiran Metodologi Hukum, Bandung, 2006, hlm 7.

⁸⁸ Jawade Hafidzh, *Reformasi Kebijakan Hukum Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah dalam Mencegah Terjadinya Tindak Pidana Korupsi di Indonesia*, Disertasi, Semarang, 2014, hlm 17.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dan empiris. Yuridis normatif dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan empiris yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk melihat perilaku hukum sebagai pola perilaku masyarakat dan terlihat sebagai kekuatan sosial.

Menurut Soemitro dan Ronny Hanitijo, secara sederhana, penelitian hukum dapat diklarifikasikan ke dalam 2 (dua) jenis yaitu: penelitian hukum normatif/doktrinal dan penelitian hukum empiris/sosiologis. Penelitian hukum normatif/doktrinal mempergunakan data sekunder. Penelitian hukum empiris/sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data primer.⁸⁹ Hal yang sama juga dinyatakan oleh Soedjono Soekanto dan Sri Mamudji yang mengolongkan penelitian hukum menjadi 2 (dua)

golongan/jenis, yaitu penelitian hukum normatif dan sosiologis/empiris.⁹⁰

Yang dimaksud dengan pendekatan penelitian yuridis normatif dan empiris ini seperti yang disebutkan di atas oleh Soerjono Soekanto disebut sebagai *socio legal research*, yakni memandang hukum sebagai *law in action* yang menyangkut pertautan antara hukum dengan pranata-pranata sosial.¹⁹⁶

⁸⁹ Soemitro dan Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm 10.

⁹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1996, hlm 15. ¹⁹⁶ *Ibid*, hlm 20.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, penelitian ini termasuk salah satu kebijakan hukum, mengenai Rekonstruksi Regulasi

Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan dengan pendekatan filosofis, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*).

Pendekatan historis dan pendekatan komparatif lebih berfungsi sebagai unsur penunjang. Pendekatan historis untuk melihat bagaimana sejarah hingga munculnya asas sifat melawan hukum materiel dalam hukum pidana. Pendekatan komparatif untuk membandingkan Rekonstruksi Regulasi

Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan Dalam penelitian hukum, perbandingan hukum merupakan suatu metode.⁹¹

Pendekatan komparatif dibutuhkan dalam mengembangkan hukum yang lebih baik, menurut Rene David dan Brierley, manfaat perbandingan hukum adalah lebih memahami dan mengembangkan hukum nasional.⁹² Penggunaan bermacam-macam pendekatan merupakan ciri penelitian masa kini, Banyak penelitian (termasuk penelitian hukum) tidak lagi dapat menggunakan hanya

⁹¹ Barda Nawawi Arief, *Perbandingan Hukum Pidana*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 8.

⁹² *Ibid*, hlm 18.

satu pendekatan atau metode penelitian. tetapi dibutuhkan *kombinasi* berbagai metode penelitian untuk meneliti hanya satu fenomena sosial.⁹³

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah preskriptif dan deskriptif analitis. Penelitian ini bersifat *preskriptif* yang menawarkan konsep untuk memecahkan suatu masalah (*problem solving*) dan tidak sekedar *deskriptif* (*just to describe something as it is*).⁹⁴ Atau sifat penelitian *preskriptif* adalah menyorot sesuatu (objek) yang dicita-citakan atau yang seharusnya.²⁰¹ Maksudnya untuk menggambarkan Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan.

Penelitian ini juga dimaksudkan mendapatkan masukan terhadap hal yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah terkait Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan.

Bersifat deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan semua gejala dan fakta serta menganalisa permasalahan yang ada pada masa sekarang.⁹⁵ Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang

⁹³ Sunaryati Hartono, *Op, Cit*, hlm 124.

⁹⁴ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian, Op, Cit*, hlm 107.²⁰¹
Ibid, hlm 3.

⁹⁵ Winarto Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik*, Tarsito, Bandung, 1990, hlm 132.

berhubungan dengan perkembangan mengenai Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli Yang Berbasis Nilai Keadilan.

4. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian Disertasi ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

Data primer adalah data yang langsung dan segera diperoleh dari sumber data oleh penelitian untuk tujuan yang khusus.⁹⁶ Data sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.⁹⁷ , studi kepustakaan disebut sebagai sumber data non manusia, dilakukan untuk memperoleh data sekunder, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan perundang-undangan, literatur, dokumen-dokumen resmi yang mendukung objek penelitian.⁹⁸ Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari penelitian lapangan dengan mengadakan kegiatan wawancara, pengamatan (observasi), dan teknik dokumentasi.

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara, yang mengajukan pertanyaan

⁹⁶ *Ibid*, hlm 163.

⁹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op, Cit*, hlm 11.

⁹⁸ Sanafiah Faisal, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, YA3, Malang, 1990, hlm 81.

dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.⁹⁹ Wawancara secara mendalam prosedur yang dirancang untuk membangkitkan pernyataan-pernyataan secara bebas yang dikemukakan bersungguh-sungguh secara terus terang.¹⁰⁰ Teknik dokumentasi adalah mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.¹⁰¹

Pengamatan dan pencatatan dalam penelitian ini dilakukan terhadap objek di tempat terjadi atau berlangsungnya peristiwa, sehingga observer berada bersama objek yang diselidiki, disebut observasi langsung. Sedangkan observasi tidak langsung adalah pengamatan yang dilakukan tidak pada saat berlangsungnya suatu yang akan diselidiki.¹⁰²

Data sekunder yaitu data yang diperoleh berdasarkan studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, skunder, dan tertier.¹⁰³ Data sekunder dalam penelitian ini yakni :

- a. Bahan hukum primer dalam hal ini berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penulisan disertasi ini.

⁹⁹ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hlm 133.

¹⁰⁰ Ronny Haditijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Remaja Rosdakarya, Semarang, 1998, hlm 61.

¹⁰¹ *Ibid*, hlm 86.

¹⁰² Maman Rachman, *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. IKIP Semarang Pers, Semarang, 1999, hlm 77.

¹⁰³ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke- 20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm 105.

- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian, bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

Pengelompokan bahan hukum tersebut sesuai dengan pendapat Peter Mahmud Marzuki, bahwa bahan hukum dibedakan antara bahan hukum primer, seperti undang-undang dan putusan pengadilan, dan bahan hukum sekunder, misalnya makalah dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli, karangan berbagai panitia pembentukan hukum dan lain-lain serta bahan hukum tertier.¹⁰⁴

5. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai penggunaan data sekunder dalam penelitian ini, pengumpulan data akan dilakukan dengan cara mengumpul, mengkaji, dan mengolah secara sistematis bahan-bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen yang berkaitan.²¹² Data sekunder baik yang menyangkut bahan hukum primer, sekunder dan tersier diperoleh dari bahan pustaka, dengan memperhatikan

¹⁰⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm 85.

²¹² Lexi Moeloeng, *Op, Cit*, hlm 2.

prinsip pemutakhiran dan rekavensi. Data disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran relatif lengkap dari klasifikasi secara kualitatif.

Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Di dalam pengumpulan data, sebanyak mungkin data yang diperoleh dan dikumpulkan diusahakan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini.

Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.¹⁰⁵ Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembahasan terhadap permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari studi literatur berupa buku, jurnal dan pendapat para sarjana. Bahan hukum tertier merupakan bahan hukum skunder, berupa kamus, dan ensiklopedia.

6. Analisa Data

Sesuai jenis penelitian digunakan, dari data primer dan sekunder yang dikumpulkan akan dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dengan metode analisis kualitatif.

¹⁰⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Grafika, Jakarta, 1996, hlm 14.

Metode kualitatif ini digunakan karena penelitian ini tidak menggunakan konsep-konsep yang diukur atau dinyatakan dengan angka-angka atau rumusan statistik. Dengan kata lain, analisis dilakukan terus menerus sejak proses pengumpulan data hingga penyajiannya. Dan hal terpenting bahwa analisis dilakukan dengan mengacu pada kerangka pemikiran seperti tersebut di atas. Dari hasil analisis kemudian ditarik kesimpulan yang pada dasar.

J. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai disertasi ini, penulisan disertasi ini direncanakan terdiri dari enam bab. Disertasi ini akan disusun dengan mengupayakan adanya hubungan kesenyawaan dalam penulisan dan pembahasannya antara satu sama lainnya setiap bab, dengan sistematika pembahasan sebagai berikut :

1. Bab pertama, merupakan Pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Orisinalitas Penelitian, dan Sistematika Penulisan
2. Bab kedua mengenai Tinjauan Pustaka,
3. Bab ketiga yaitu regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli belum berbasis nilai keadilan,

4. Bab keempat, yaitu kelemahan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli pada saat ini.
5. Bab Kelima, rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang berbasis nilai keadilan.
6. Bab keenam, merupakan bab penutup yang akan menyimpulkan hasil penelitian, yang kemudian akan diikuti dengan pemberian saran-saran atau rekomendasi terhadap hasil penemuan penelitian disertasi ini.



TABEL REKONSTRUKSI REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA BERUPA TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI BERBASIS NILAI KEADILAN

	REGULASI peralihan melalui jual beli yang berlaku saat ini di Kota Batam	ALASAN REKONSTRUKSI	HASIL REKONSTRUKSI
<p>(Perka BP Batam No.4 tahun 2021 dalam pasal 7 sampai pasal 10 yaitu tata cara pengalokasian lahan di Kawasan perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas batam</p>	<p>Setiap pemilik tanah dan bangunan yang berkeinginan untuk menjual dan mengalihkan tanahnya wajib mendapatkan Izin Peralihan Hak dari BP Batam yaitu dengan melampirkan sbb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat surat permohonan dari sipemilik sertifikat yang Namanya tertera di sertifikat dan menandatangani surat tersebut 2. KTP Pemilik 3. Penetapan Lokasi Lahan atau tanah yang dialihkan 4. Sertifikat 5. Akte Jual Beli sebelum 6. PBB tahun berjalan 7. KTP Penerima pengalihan /Pembeli baru 8. Surat Kuasa/Akte Kuasa bila ada 	<p>Adanya ketidak adilan bagi ahli waris karena dialihkan tanpa persetujuan Ahli Waris, disebabkan sertifikat masih atas nama istri pewaris yang mana tidak diperlukan dan tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli karena kemungkinan akan ada tuntutan dikemudian hari oleh ahli waris lainnya yang tidak mengetahui kalau warisan sudah berpindah pada pihak lain, khususnya peralihan terhadap rumah yang sertifikatnya masih terdaftaratas nama pasangan si pewaris yang dengan leluasa</p>	<p>Bahwa diharapkan adanya kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah membutuhkan standardisasi/ prosedur yang komprehensif diantara nya dengan melibatkan pasangan dalam mengajukan permohonan izin peralihan hak dan apabila pasangan tidak ada maka diperlukan persetujuan Ahli waris antara lain</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Membuat surat permohonan dan menandatangani surat tersebut yang ditandatangani bersama-sama oleh Pemilik dan pasangan, dan apabila pasangan sudah meninggal maka diperlukan tandatangan seluruh ahli waris sebagai bukti persetujuannya. 2. KTP Suami istri 3. Kartu keluarga 4. Surat nikah 5. Akte Kematian bila ada 6. Surat keterangan Waris dari Lurah dan 7. Penetapan Lokasi Lahan atau tanah yang dialihkan 8. Sertifikat 9. Akte Jual Beli sebelumnya 10. PBB tahun berjalan 11. KTP Penerima pengalihan /Pembeli baru 12. Surat Kuasa/Akte Kuasa bila ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Tanah Nasional

1. Hukum Tanah Nasional

Hukum tanah nasional adalah hukum tanah Indonesia yang tunggal tersusun dalam suatu sistem berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum adat tertentu dengan tanah ulayatnya.¹⁰⁶ Sehubungan dengan tanah, menurut alam pikiran hukum adat tertanam keyakinan bahwa setiap kelompok masyarakat hukum adat tersedia suatu lingkungan tanah sebagai peninggalan atau pemberian dari sesuatu kekuatan gaib sebagai pendukung kehidupan kelompok dan para anggotanya sepanjang zaman. Artinya bukan hanya untuk kepentingan suatu generasi, tetapi juga untuk generasi berikutnya dari kelompok masyarakat hukum adat tersebut.¹⁰⁷

Hukum adat sebagai dasar utama pembangunan hukum agraria nasional dapat disimpulkan dari konsideran berpendapat huruf a, yaitu “bahwa berhubungan dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh

¹⁰⁶ Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, (Jakarta : 1973), hlm 44

¹⁰⁷ Arie Sukanti Hutagalung, *Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok: 2003), hlm 15

rakyat Indonesia dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Beberapa pernyataan mengenai hukum adat juga dijumpai dalam UUPA yaitu :

- 1) Penjelasan Umum angka III (1);
- 2) Pasal 5;
- 3) Penjelasan Pasal 5;
- 4) Penjelasan Pasal 16;
- 5) Pasal 56; dan
- 6) secara tidak langsung dalam Pasal 58.

Hukum adat yang oleh UUPA dijadikan dasar hukum tanah nasional adalah hukum aslinya golongan pribumi. Sebagaimana dinyatakan oleh Boedi Harsono, bahwa yang dimaksudkan UUPA dengan hukum adat yaitu hukum aslinya golongan rakyat pribumi, merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan. Konsepsi hukum adat mengenai pertanahan ini oleh Boedi Harsono dirumuskan dengan kata komunalistik religius. Konsepsi hukum adat yang bersifat komunalistik religius ini memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.¹⁰⁸

¹⁰⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm 206

Sifat komunalistik dalam konsepsi hukum tanah nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Sedangkan sifat religius terdapat dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.¹⁰⁹

Pembentukan hukum tanah nasional dengan dasar hukum adat yang digunakan adalah konsepsi dan asas-asasnya. Asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional antara lain :

- 1) asas religiusitas (Pasal 1 UUPA);
- 2) asas kebangsaan (Pasal 1, 2 dan 9 UUPA);
- 3) asas demokrasi (Pasal 9 UUPA);
- 4) asas kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial (Pasal 6, 7, 10, 11 dan 13 UUPA);
- 5) asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (Pasal 14 dan 15 UUPA); dan
- 6) asas pemisahan horisontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

UUPA juga mengambil lembaga-lembaga hukum adat sebagai dasar pembentukan hukum agraria nasional. Lembaga hukum adat yang dimaksudkan

¹⁰⁹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

di sini adalah susunan macam-macam hak atas tanah. Macam-macam hak atas tanah dalam hukum adat seperti hak milik/hak yasan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak menikmati hasil hutan ini kemudian diangkat dan dijadikan dasar dalam penyusunan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA. Namun demikian macam-macam hak atas tanah dalam hukum adat tersebut masih perlu disempurnakan sesuai dengan perkembangan masyarakat Indonesia menuju masyarakat modern. Penyempurnaan tersebut dengan adanya tambahan hak baru yaitu hak guna usaha dan hak guna bangunan. Penyempurnaan terhadap hukum tanah nasional dilakukan dengan tetap mempertahankan nilai-nilai yang lahir dan digali dari akar budaya bangsa Indonesia tanpa menutup diri terhadap perubahan yang terjadi dewasa ini. UUPA juga mengharuskan adanya pendaftaran tanah terhadap macam-macam hak atas tanah tersebut.¹¹⁰

Hukum tanah nasional yang diatur dalam UUPA merupakan dasar mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di bidang hukum pertanahan. UUPA yang disusun sesuai dengan jiwa dan nilai-nilai luhur bangsa Indonesia, mencabut beberapa peraturan hukum agraria warisan penjajah Belanda. UUPA juga mengatur berbagai hak-hak yang dapat dipunyai oleh orang-orang, badan maupun persekutuan yang ada di Indonesia. Negara yang merupakan organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai hubungan dengan tanah berupa hak menguasai negara.

¹¹⁰ Muchsin, et.al, Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah ,Cetakan Kedua (Bandung : Refika Aditama, 2010), hlm. 69

2. Pengertian Tanah

Menurut sistem hukum adat, tanah merupakan hak milik bersama masyarakat hukum adat yang dikenal dengan hak ulayat. Hak ulayat mengandung dua unsur, yaitu unsur kepemilikan, artinya semua anggota masyarakat mempunyai hak untuk menggunakan dan unsur kewenangan, yaitu unsur untuk mengatur, merencanakan dan memimpin penggunaannya. Kewenangan pelaksanaan hak ulayat dapat dilimpahkan kepada kepala adat. Atas dasar kewenangan tersebut, kepala adat berhak memberikan hak-hak atas tanah kepada perseorangan seperti hak milik/hak yasan, hak pakai, hak sewa dan sebagainya. Sistem ini diangkat sebagai sistem hukum agraria nasional dan dimuat dalam Pasal 2, Pasal 4 dan Pasal 16 UUPA

Bahwa dalam hukum tanah disebutkan tanah diartikan dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang diberikan suatu pengertian yang telah diberi Batasan resmi oleh undang-undang pokok agrarian, dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan, bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan Hukum.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas Sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang dan lebar. Tanah hanya merupakan salah satu bagian dari bumi,

disamping ditanam di bumi juga ditubuh bumi. Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, maka dinyatakan bahwa "bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

Tanah juga memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim atau perumahan. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan, menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.

3. Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah yaitu Memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, dan air, serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Disamping itu juga hak atas tanah, yang berfungsi sosial, jika negara memerlukan maka, tanah yang menjadi haknya harus diiklaskan dengan ganti untung, sesuai dengan aturan yang berlaku, demikian sesuai dengan pasal 19 ayat 2, bahwa tanah harus berfungsi sosial.

Nilai Keadilan, Nilai Sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia yaitu dengan menekankan pada mengembangkan perbuatan yang luhur, yang mencerminkan sikap dan suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan. Mengembangkan sikap adil terhadap sesama. Menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban. Menghormati hak orang lain. Suka memberi pertolongan kepada orang lain agar dapat berdiri sendiri. Tidak

menggunakan hak milik untuk usaha-usaha yang bersifat pemerasan terhadap orang lain. Tidak menggunakan hak milik untuk hal-hal yang bersifat pemborosan dan gaya hidup mewah. Tidak menggunakan hak milik untuk bertentangan dengan atau merugikan kepentingan umum. Suka bekerja keras. Suka menghargai hasil karya orang lain yang bermanfaat bagi kemajuan dan kesejahteraan bersama. Suka melakukan kegiatan dalam rangka mewujudkan kemajuan yang merata dan berkeadilan sosial.

Negara Indonesia mempunyai wilayah yang begitu luas dengan kehidupan bercorak agraris, peranan bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa sangat penting untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Tanah sebagai bagian dari karunia Tuhan Yang Maha Esa, penguasaannya harus diatur sedemikian rupa sehingga tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu yang dapat menghambat tercapainya tujuan negara dan merugikan rakyat Indonesia. UUPA sebagai dasar pengaturan hukum pertanahan telah mengatur mengenai hak-hak terkait dengan tanah yang diuraikan di bawah ini.

1. Hak Bangsa Indonesia

Wilayah Negara Indonesia terdiri dari berbagai daerah dan pulau-pulau sudah ada sejak dahulu dan ada yang dikuasai oleh rakyat setempat maupun masyarakat hukum adat. Seluruh wilayah Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan menjadi hak dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah yang ada di daerah-daerah dan

pulau-pulau, tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asal dari daerah atau pulau yang bersangkutan. Hubungan bangsa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.

Hak Bangsa Indonesia mengenai tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah nasional. Hak ini merupakan sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah lainnya. Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 (dua) unsur yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepunyaan berarti subyek atas Hak Bangsa Indonesia ada pada seluruh rakyat Indonesia dan meliputi seluruh rakyat Indonesia. Unsur tugas kewenangan berarti tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah dilaksanakan oleh Negara.¹¹¹

Hak Bangsa Indonesia merupakan sebuah hubungan hukum yang bersifat abadi. Pernyataan ini berarti selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada suatu kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut sebagaimana tertuang dalam Penjelasan Umum II UUPA.

2. Hak Menguasai Negara

¹¹¹ Arie Sukanti Hutagalung, *Konsepsi Yang Mendasari*, op. Cit., hlm 17.

Hak menguasai dari negara atas tanah secara konstitusional mendasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Makna yang terkandung dalam pasal tersebut yaitu : Pertama, negara menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kedua, bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak menguasai negara merupakan suatu konsep yang mendasarkan pada pemahaman bahwa negara adalah suatu organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat Indonesia.¹¹²

Penyebutan hak menguasai dari negara diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA. Hubungan hukum tersebut merupakan hubungan hukum yang bersifat publik semata-mata. Berbeda dengan konsep hubungan hukum yang bersifat kepemilikan antara negara dan tanah berdasarkan *domein-verklaring* sebagaimana yang pernah berlaku sebelum UUPA.

Asas *domein-verklaring* bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara yang merdeka dan modern. Adanya hak menguasai dari negara sebagai upaya untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sesuai Penjelasan II UUPA bahwa tidak perlu dan tidak pada tempatnya bangsa Indonesia atau negara

¹¹² Winahyu Erwiningsih, Hak Menguasai Negara Atas Tanah, Cetakan Pertama (Yogyakarta : Total Media, 2009), hlm 103

bertindak sebagai pemilik tanah. Negara lebih tepat sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa.

Adanya hak menguasai dari negara atas tanah memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur (dalam arti membuat aturan tentang pertanahan), menyelenggarakan aturan yang dimaksud dalam penggunaannya, peruntukannya serta pemeliharannya. Makna pengaturan, penyelenggaraan, pemeliharaan, penggunaan, peruntukan tanah tidak diartikan untuk tujuan lain kecuali untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹¹³

Pelaksanaan hak menguasai dari negara atas tanah tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain. Akan tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional sebagai tugas pembantuan bukan otonomi. Wewenang yang pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dalam “medebewind” tersebut pada hakekatnya terbatas pada apa yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA, yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.

¹¹³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, op. Cit., hlm 270-278.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum. Indonesia terdapat tiga periode sejarah pendaftaran tanah di Indonesia yang dikemukakan oleh C.G Van Huls yaitu¹¹⁴:

- a. Periode kacau balau (De Chootisce periode). Sebelum Tahun 1837.
- b. Periode ahli ukur Pemerintah (De periode Van Gouverments Landmatter) Tahun 1837-1875.
- c. Periode Jawatan Pendaftaran Tanah (De periode Van Den Kadastralan Dienst) sesudah 1875

Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran menurut PP 24 th 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹⁵

¹¹⁴ Supriyadi, Hukum Agraria, Sinar grafika, Palu, 2006, hlm. 153

¹¹⁵ Samun Ismaya, Hukum administrasi pertanahan, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 82

PP 24 Tahun 97 ini merupakan penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961 pasal 19 (ayat 2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi ; Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat.¹¹⁶ Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsur- unurnya;

1) Adanya Serangkaian Kegiatan

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.¹¹⁷

2) Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.¹¹⁸

3) Secara Terus-menerus

¹¹⁶ Ibid

¹¹⁷ Urip Santoso , Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 14.

¹¹⁸ Ibid

Berkesinambungan Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.¹¹⁹

4) Secara Teratur

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.¹²⁰

5) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.¹²¹

6) Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, hpl.tanah

¹¹⁹ Ibid

¹²⁰ Ibid

¹²¹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm.16.

wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹²²

7) Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.¹²³

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas adalah pendaftaran secara hukum (rechtcadaster atau legal cadaster). Dalam konteks pendaftaran secara hukum, maka pendaftaran tanah menjadi perintah undang-undang kepada Pemerintah untuk membentuk Peraturan Pemerintah (PP) tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini PP Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian telah diganti dan disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pendaftaran merupakan hal yang menentukan dalam proses pembangunan negara. Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi 2 (dua) jenis kegiatan, yaitu

¹²² Ibid

¹²³ Ibid

pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, khusus menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis tanah yang telah didaftar. Salah satu sebab perubahan data adalah melalui jual beli yaitu berupa perubahan data yuridis pemegang haknya.

3. Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam PP 24 th 1997 pasal 3,bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut¹²⁴;

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tetapi penjelasan tentang tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam PP 24 Tahun 1997 pasal 3 tersebut, juga diberi penjelasan tentang maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang termuat dalam pasal 4 PP 24 Tahun 1997 yang berisi¹⁰⁷;

¹²⁴ Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Palu, 2006, hlm. 165.

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Manfaat Pendaftaran Tanah Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Menurut Urip Santoso, manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut

- a. Bagi pemegang hak :
 - 1) Memberikan rasa aman
 - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Bagi Pemerintah :

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Bagi calon pembeli atau kreditur

Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk mempertahankan hukum formal digunakan hukum acara HIR/RBg. Walaupun buku kedua sudah dihapus setelah pemberlakuan UUPA, hingga saat ini belum ada hukum acara yang berfungsi untuk mempertahankan UUPA tersebut. Jadi HIR/RBg masih dipakai. Selain itu HIR/RBg digunakan sebagai hukum acara penyelesaian sengketa pertanahan karena tanah itu mencakup status dan hak sekaligus, keduanya tak mungkin dipisahkan. Juga tidak mungkin diselesaikan dengan memisahkan subjek (pemegang haknya) dan objeknya (tanahnya). Sengketa mengenai hak adalah sengketa perdata jadi merupakan kewenangan pengadilan umum. Semua perselisihan mengenai hak milik atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-

hak perdata (artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata atau hukum sipil) adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini hakim atau pengadilan perdata

4. Asas Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 th 1997 pasal 2. Bahwa dalam PP tersebut ternyata terdapat beberapa asas dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas¹²⁵:

a. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

¹²⁵ <http://www.bpn.go.id/Program/LARASITA/Sarana>

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

e. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di kantor pertanahan kabupaten/kota.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang diamanatkan dan seharusnya dapat menyelesaikan masalah pertanahan belum mampu memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah masyarakat. Hal ini dapat ditinjau dari banyaknya konflik hak atas tanah yang pernah terjadi. Beberapa sistem pendaftaran tanah menurut Parlindungan, yaitu:¹²⁶

- a. Pendaftaran tanah sistem Torrens
- b. Pendaftaran tanah sistem Negatif
- c. Pendaftaran tanah sistem Positif

Menurut R. Suprpto menyatakan bahwa: “Sistem pendaftaran tanah yang kita gunakan adalah sistem pendaftaran negatif bertendensi positif, artinya

¹²⁶ AP Parlindungan, Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 130

pendaftaran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan atas data-data yang positif, pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran mempunyai wewenang menguji kebenaran dari data-data yang dipergunakan sebagai dasar pendaftaran hak. Pendaftaran merupakan jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, namun masih dapat dibantah, digugat di muka pengadilan”.¹²⁷

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pemerintah di bidang pertanahan harus memberikan pelayanan pendaftaran tanah yang sederhana, lugas, dan cepat agar masyarakat bisa mendapatkan hak kepemilikan yang sah atas tanahnya sekaligus mendapatkan pelayanan prima yang optimal

6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Tata cara penerbitan dan publikasi pendaftaran tanah di suatu negara sangatlah tergantung pada prinsip-prinsip hukum yang dianutnya dalam proses peralihan hak atas tanahnya. Sistem torrens dan sistem negatife adalah dua contoh dari beberapa metode publikasi pendaftaran tanah yang telah dilaksanakan oleh negara-negara yang melakukan pendaftaran tanah. Kemudian, Tata cara pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia berlandaskan pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yaitu sistem negatif yang mempunyai aspek-aspek positif. Namun, ini bukanlah sistem yang sepenuhnya negatif, melainkan dianggap sebagai apa yang disebut sebagai

¹²⁷ R. Suprpto, Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek, (Jakarta: CV. Mustari, 1986), hlm. 324

sistem negatif yang menggabungkan aspek-aspek positif. Kedua sistem dan metode publikasi pendaftaran tanah (positif & negatif) dapat dilihat pada penjelasan berikut ini:

a. Sistem Positif

Dalam sistem positif, sertifikat tanah yang diberikan dapat digunakan sebagai bukti hak mutlak atas tanah dan itu adalah satu-satunya bukti hak atas tanah yang dapat digunakan. Ciri khas dari sistem ini adalah tentang pendaftaran tanah yang secara mutlak akan menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat disangkal. Hal ini berlaku bahkan jika orang yang bersangkutan bukanlah pemilik sah dari tanah tersebut. Sehingga, sistem ini berorientasi pada keyakinan penuh yang ditempatkan pada buku tanah. Selain itu, Pejabat dalam sistem ini cenderung sangat aktif dan mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dialihkan dapat didaftarkan atau tidak. Kemudian, secara khusus mereka akan menyelidiki identitas dari para pihak yang bersangkutan, otoritas, dan juga penyelidikan tentang apakah persyaratan-persyaratan yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak.

Selanjutnya, Menurut sistem positif, Ketika hak-hak seseorang didaftarkan dalam sistem ini, maka hubungan hukum yang ada antara hak-hak itu dengan pemberian hak di masa lalu akan menjadi putus sejak hak tersebut telah didaftar. Keunggulan dari sistem positif adalah adanya kepastian pada buku tanah, peranan aktif yang dijalankan oleh pihak berwenang, serta mekanisme dari metode penerbitan sertifikat tanah yang

cukup sederhana untuk dipahami oleh kebanyakan orang (publik). Asas peralihan hak atas tanah dalam sistem ini berlandaskan pada asas itikad baik, dimana seseorang yang mendapat hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Sehingga, dapat difahami bahwa tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan bagi individu yang beritikad baik, dimana untuk mencapai hal ini diperlukan daftar lengkap yang berisi bukti yang meyakinkan.

Selain itu, pihak ketiga yang bertindak sesuai dengan bukti dan juga memiliki niat yang baik juga akan diberikan jaminan total berupa uang pengganti atas tanah yang benar-benar dimilikinya. Pendekatan dari sistem positif ini akan tetap dapat memberikan jaminan mutlak pada buku tanah, sekalipun ternyata orang yang memegang sertifikat tersebut bukanlah pemilik sebenarnya dari tanah yang dimaksudkan. Sehingga, dari sini terlihat berbagai kelemahan dari sistem positif yaitu: Hak pemilik tanah yang sebenarnya akan berpotensi hilang karena adanya kepastian hukum dari buku tanah. Kemudian, Peranan aktif dari pejabat akan memakan waktu yang relatif lama, serta diikuti dengan adanya kelemahan pada kewenangan pengadilan yang ditempatkan pada kewenangan administratif.

b. Sistem Negatif

Sistem Negatif merupakan segala sesuatu yang tercantum pada sertifikat tanah yang dianggap benar kecuali ada pembuktian sebaliknya. Menurut sistem ini, asas peralihan hak akan berlandaskan pada asas "nemo plus iuris" yang mengatur proses pemindahan/peralihan hak atas tanah dari

satu orang ke orang lain. Menurut asas ini, Setiap individu tidak akan dapat mengalihkan hak yang melampaui hak yang telah dimilikinya. Kemudian, Asas "nemo plus iuris" ini memiliki tujuan utama untuk melindungi para pemegang hak yang sebenarnya. Sehingga dalam hal ini, pemegang hak yang asli akan selalu mempunyai kemampuan untuk mengembalikan haknya meskipun telah didaftarkan atas nama orang lain.

Ciri khas pokok dari sistem negatif ini berkaitan dengan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang tidak memberikan jaminan bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat jika orang yang namanya terdaftar itu bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Perolehan hak-hak ini merupakan mata rantai dalam proses hukum yang terlibat pada pendaftaran hak atas tanah, dimana hak atas nama yang didaftarkan ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Hak-Hak Atas Tanah termasuk dalam definisi hak milik sesuai dengan pasal 16 ayat (1) UUPA.

Kemudian, Pancasila dan UUD 1945 telah memberikan landasan bagi hak milik yang dapat diterapkan tidak hanya pada tanah tetapi juga pada produk dan hak-hak lainnya. Sehingga, secara yuridis formil, hak-hak perseorangan ada dan diakui oleh negara yang dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dimasa lalu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak. Ini karena pemahaman mereka tentang individualisme pada saat itu yang berpandangan bahwa kepentingan individu harus didahulukan,

sehingga kemudian individu diberikan kekuasaan secara bebas dan penuh atas properti mereka, dan hak milik tersebut tidak dapat diganggu-gugat.

Akibat adanya ketentuan ini, pemerintah tidak dapat mengambil tindakan atas hak kepemilikan pribadi seseorang, meskipun tindakan itu akan dilakukan demi kepentingan publik. Sehingga, dalam hal ini, yang perlu dipersoalkan dan didiskusikan adalah tentang pencantuman asas daripada Hak Milik seperti: *"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atas tanah, dan Apabila Undang-Undang tentang Hak Milik Atas Tanah telah selesai disahkan, maka tidak akan diperbolehkan lagi kepemilikan tanah secara originer dan tanpa izin pemerintah seperti halnya dengan pembukaan tanah menurut hukum adat atau pada saat timbul kepemilikan tanah. Namun, semua pemilik tanah akan diizinkan untuk memiliki kepemilikan tanah sekunder (derivatief afgeleid)"*

7. Cara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.¹²⁸ Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 tahun 1997 pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian

¹²⁸ A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, hlm. 164.

hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.¹²⁹ Bunyi pasal 6 ayat (1) :

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1 ayat 10 PP 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang

¹²⁹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenamedia Grup, 2010, hlm. 16.

belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.¹³⁰

Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada.kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara

Sporadik Pendaftaran Tanah secara Sporadik adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam PP 24 tahun 1997 pasal 1 ayat 11 yaitu Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objekpendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.¹³¹

Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemuan untuk, mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada. Pemohon

¹³⁰ PP 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat 10.

¹³¹ PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 11

mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi:

- a. Pembuatan peta daftar pendaftaran.
- b. Penetapan batas bidang tanah.
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d. Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan

pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.¹³²

e. Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadic yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.¹³³

2. Pembuktian hak dan Pembukuannya Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi :
 - a. Pembuktian hak baru
 - b. Pembuktian hak lama
 - c. Pembukuan hak
3. Penerbitan Sertifikat
4. Penyajian data fisik dan yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

8. Obyek Pendaftaran Tanah

Objek Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi :

¹³² Yamin Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2012

¹³³ Ibid 416-417

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dari objek-objek pendaftaran tanah tersebut diatas, yang wajib dilakukan pendaftaran meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Objek pendaftaran tanah dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya kecuali tanah negara yang tidak perlu diterbitkan sertipikat.

C. Sistem Hukum Indonesia yang bernilai Keadilan Pancasila

Keadilan adalah keadaan di mana setiap orang memperoleh apa yang menjadi haknya dan setiap orang memperoleh bagian yang sama dari kekayaan kita bersama. Keadilan sosial adalah keadilan yang tergantung pada struktur kekuasaan dalam masyarakat. Struktur tersebut dapat dilihat dalam politik, ekonomi, sosial, budaya dan ideologi. Pancasila sebagai ideologi nasional dapat memberikan ketentuan mendasar terhadap pembentukan sistem hukum di Indonesia. Sistem hukum di Indonesia harus dikembangkan berdasarkan nilai-nilai Pancasila sebagai sumbernya. Sistem hukum menunjukkan maknanya, sejauh mewujudkan keadilan

dalam sistem hukum Pancasila sehingga negara mencerminkan adanya keadilan secara hakiki.

Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum sudah mendapatkan legitimasi secara yuridis melalui TAP MPR Nomor XX/MPRS/1966 tentang Memorandum DPR-GR Mengenai Sumber Tertib Hukum Republik Indonesia dan Tata Urutan Peraturan Perundang Republik Indonesia. Setelah reformasi, keberadaan Pancasila tersebut kembali dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Perundang-Undangan. Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum memberimakna bahwa sistem hukum nasional wajib berlandaskan Pancasila. Akan tetapi, keberadaan Pancasila tersebut semakin tergerus dalam sistem hukum nasional. Hal demikian dilatarbelakangi oleh tiga alasan yaitu: pertama, adanya sikap resistensi terhadap Orde Baru yang memanfaatkan Pancasila demi kelanggengan kekuasaan yang bersifat otoriter. Kedua, menguatnya pluralisme hukum yang mengakibatkan terjadinya kontradiksi-kontradiksi atau disharmonisasi hukum. Ketiga, status Pancasila tersebut hanya dijadikan simbol dalam hukum. Untuk itu, perlu dilakukan upaya-upaya untuk menerapkan Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum dalam sistem hukum nasional yaitu: pertama, menjadikan Pancasila sebagai suatu aliran hukum agar tidak terjadi lagi disharmonisasi hukum akibat diterapkannya pluralisme hukum. Kedua, mendudukan Pancasila sebagai puncak peraturan perundang-undangan agar Pancasila memiliki daya mengikat terhadap segala jenis peraturan perundang-undangan sehingga tidak melanggar *lex superior* derogat *legi inferiori*.

Setelah Pancasila ditetapkan secara konstitusional pada 18 Agustus oleh PPKI sebagai dasar negara maka Pancasila memiliki kedudukan penting dalam tatanan kehidupan bangsa Indonesia. Maha pentingnya kedudukan Pancasila kemudian memberi kesadaran kepada bangsa Indonesia untuk menjadikannya sebagai rujukan mutlak bagi tatanan kehidupan baik dalam bersosial masyarakat, berpolitik, beragama, maupun ber hukum. Pada tatanan hukum atau dalam ber hukum, kedudukan Pancasila dipertegas sebagai sumber tertib hukum atau yang dikenal dengan sebutan sumber segala sumber hukum melalui Ketetapan MPR Nomor XX/MPRS/1966 jo Ketetapan MPR Nomor V/MPR/1973 jo Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/1978. Maka dari itu, Pancasila menjadi sumber utama dalam tatanan hukum sehingga walaupun terdapat begitu banyak sumber hukum maka sumber hukum tersebut haruslah sesuai dengan Pancasila. Di dalam perkembangannya, keberadaan Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum ditentukan oleh setiap rezim yang berkuasa. Ketika rezim Orde Baru (Orba) berkuasa Pancasila menjadi dogma statis karena dikultuskan dengan menerapkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) secara murni dan konsekuen. Pada ruang dan waktu tersebut, Pancasila tidak hanya sebagai sumber segala sumber hukum dalam tatanan hukum nasional tetapi sekaligus sebagai pemberi legitimasi yang sah bagi kekuasaan otoriter Orba. Terkait pengkultusan Pancasila sebagai ideologi tunggal dan hubungannya dengan kekuasaan Orba, Mahfud MD menuliskan bahwa pengkultusan

Pada masa reformasi, keberadaan Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum masih memperoleh rumah hukum melalui TAP MPR Nomor

III/MPR/2000 Tentang Sumber Hukum Dan Tata Urutan Peraturan Perundang-Undangan. Akan tetapi, dalam TAP MPR ini tidak lagi ditegaskan secara eksplisit tentang Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum dalam sistem hukum nasional. Oleh sebab itu, dibuatlah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan guna memertegas kembali kedudukan Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum. Namun, dalam hirarki peraturan perundang-undangan menurut UU ini, TAP MPR sebagai rumah hukum Pancasila dihilangkan. Karena itu, UU tersebut kemudian diganti dengan UU Nomor 12 Tahun 2011 yang mengatur tentang hal yang sama. Pasal 7 ayat (1) UU No. 12 Tahun 2011, TAP MPR kembali dimasukkan dalam hirarki peraturan perundang-undangan berkedudukan di bawah UUD 1945. Kehadiran UU Nomor 12 Tahun 2011 ini menunjukkan Pancasila sebagai sumber tertib hukum penting untuk diberi legitimasi yuridis agar memenuhi unsur kepastian dalam sistem hukum. Akan tetapi, walaupun Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum memiliki legitimasi yuridis baik dalam TAP MPR maupun dalam UU tetap saja tidak memberi jaminan kepastian hukum dalam tata urutan peraturan perundang-undangan. Akibatnya, keberadaan Pancasila sebagai sumber segala sumber hukum tidak memiliki unsur imperatif atau daya mengikat dalam hirarki perundang-undangan.⁸ Hal inilah yang kemudian menjadi persoalan. Tidak dimasukkannya Pancasila dalam hirarki peraturan perundang-undangan telah mengakibatkan munculnya disharmonisasi antara peraturan perundang-undangan. Tidak heran apabila terdapat Undang-Undang (UU) dan ataupun Peraturan Daerah (Perda) yang dibatalkan karena masalah disharmonisasi. Untuk itu, sudah

menjadi kebutuhan dalam ber hukum agar memasukkan Pancasila dalam peraturan perundang-undangan. Upaya ini sebenarnya sesuai dengan stufenbauteorie atau kerangka hirarkis norma Hans Kelsen yaitu hirarki peraturan perundang-undangan dipuncaki oleh grundnorm (norma dasar) atau yang oleh muridnya Hans Kelsen menyebutnya Staat fundamentalnorm (norma fundamental negara). selain masalah sistem peraturan perundang-undangan, masalah yang lain adalah semakin menguatnya pluralisme hukum yakni penerapan beberapa sistem hukum sekaligus seperti hukum Islam, hukum adat, civil law dan common law.

D. Peralihan Tanah Kota Batam

Hak peralihan tanah di Kota Batam memiliki landasan hukum yang unik, mengingat status khusus Batam sebagai daerah yang dikembangkan untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional. Ketentuan ini diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, yang memberikan kerangka hukum untuk pengelolaan dan pengalihan hak atas tanah di Batam.

1. Kepres No. 41 Tahun 1973

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 menetapkan Pulau Batam sebagai Daerah Industri dan Pelabuhan Bebas. Dalam keputusan ini, pemerintah memberikan mandat kepada Otorita Batam (sekarang BP Batam) untuk mengelola seluruh kawasan di Pulau Batam. Kepres ini dikeluarkan untuk

mendukung pembangunan ekonomi nasional dengan memanfaatkan posisi strategis Batam di jalur pelayaran internasional Selat Malaka.

Salah satu poin penting dari Kepres ini adalah bahwa seluruh tanah di Pulau Batam adalah tanah negara. Artinya, tidak ada hak milik individual atas tanah di Batam, melainkan tanah tersebut dikelola oleh Otorita Batam dan dapat dialokasikan kepada individu, badan usaha, atau investor dalam bentuk hak atas tanah tertentu seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai. Dengan demikian, masyarakat atau perusahaan yang membutuhkan tanah di Batam harus mendapatkan persetujuan dari Otorita Batam.

Selain itu, Kepres ini menetapkan bahwa pengelolaan tanah di Batam harus mendukung pengembangan industri dan perdagangan. Prioritas utama adalah memberikan fasilitas kepada investor asing dan lokal untuk menjalankan kegiatan yang mendukung ekspor dan peningkatan daya saing ekonomi. Pemerintah melalui Otorita Batam memastikan bahwa pengalokasian tanah dilakukan secara terencana untuk memenuhi tujuan tersebut. Kepres ini juga memberikan kewenangan penuh kepada Otorita Batam untuk membuat kebijakan dan peraturan mengenai penggunaan tanah. Dalam pelaksanaannya, Otorita Batam berperan sebagai pengelola tunggal yang mengatur pemanfaatan lahan, termasuk menentukan tata ruang wilayah, memberikan izin pembangunan, dan memastikan lahan digunakan sesuai peruntukannya.

Namun, Kepres ini menciptakan tantangan bagi masyarakat lokal. Status tanah negara dan ketidakmungkinan memiliki hak milik atas tanah menyebabkan ketidakpastian bagi penduduk yang sudah tinggal lama di Batam. Sebagai bentuk kompromi, pemerintah memberikan hak pakai atau HGB kepada masyarakat untuk pemukiman dan kegiatan sehari-hari, meskipun tetap di bawah pengawasan Otorita Batam.

Keputusan Presiden ini menetapkan bahwa Kota Batam menjadi Daerah Industri dan Pelabuhan Bebas di bawah pengelolaan Otorita Batam (sekarang BP Batam). Kepres ini memberi dasar hukum bagi pengelolaan tanah di Batam, dengan beberapa ketentuan utama:

- a. Seluruh tanah di Pulau Batam adalah tanah negara yang dikelola oleh Otorita Batam. Dengan demikian, masyarakat dan investor tidak mendapatkan hak milik atas tanah, tetapi hanya dapat memperoleh hak sewa atau hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), atau hak pakai.
- b. Otorita Batam berperan dalam mengelola, memberikan izin, dan menentukan kebijakan terkait pemanfaatan tanah untuk kegiatan industri, komersial, maupun hunian.

2. PP No. 46 Tahun 2007

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 diterbitkan untuk memperjelas pengelolaan dan pengaturan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di

Batam. Dalam PP ini, BP Batam sebagai pengganti Otorita Batam diberikan HPL atas seluruh tanah di Batam. Artinya, BP Batam memiliki kewenangan untuk mengelola, memanfaatkan, dan memberikan izin pemanfaatan tanah kepada pihak lain. Salah satu aspek penting dari PP ini adalah pengaturan hak atas tanah yang diberikan kepada individu atau badan hukum.

BP Batam dapat memberikan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pakai. Hak-hak ini bersifat sementara, dengan durasi tertentu (misalnya, HGB diberikan selama 30 tahun, dan dapat diperpanjang hingga 80 tahun). Dalam semua kasus, tanah tersebut tetap berstatus tanah negara dan di bawah pengelolaan BP Batam. PP ini juga mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah. Misalnya, jika seseorang atau perusahaan ingin menjual atau mengalihkan hak atas tanah (seperti HGB), proses tersebut harus mendapatkan persetujuan dari BP Batam. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa tanah di Batam tetap digunakan sesuai dengan rencana tata ruang dan peruntukannya.

Selain itu, PP ini menjelaskan bahwa penggunaan tanah di Batam harus berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi. Tanah yang dialokasikan untuk industri, perdagangan, atau infrastruktur harus dimanfaatkan sesuai dengan tujuan awalnya. Jika pemegang hak atas tanah tidak memanfaatkan tanah sesuai perjanjian, BP Batam memiliki hak untuk mencabut izin tersebut. PP No. 46 Tahun 2007 juga memberikan panduan tentang retribusi dan biaya sewa tanah. Setiap pemegang hak atas tanah harus membayar retribusi kepada BP Batam

sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini menjadi salah satu sumber pendapatan daerah untuk mendukung pengelolaan infrastruktur dan pelayanan di kawasan Batam.

Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih rinci tentang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di Batam. Beberapa poin penting adalah:

a. **Hak Pengelolaan Lahan (HPL)**

BP Batam sebagai pengelola memiliki HPL atas seluruh tanah di Batam. Dalam pelaksanaannya, BP Batam dapat memberikan izin pemanfaatan lahan kepada pihak lain, seperti perorangan, badan hukum, atau investor, dalam bentuk hak atas tanah seperti HGB atau hak pakai.

b. **Peralihan Hak atas Tanah:**

Peralihan hak atas tanah di Batam, misalnya dari satu individu ke individu lain atau badan hukum, harus mendapatkan persetujuan dari BP Batam. Hak atas tanah yang diberikan di bawah HGB dapat dialihkan melalui jual-beli, hibah, atau pewarisan, tetapi tetap mengacu pada aturan dan persetujuan BP Batam.

c. **Sistem Sewa dan Retribusi:**

Tanah di Batam tidak dapat dimiliki secara penuh (hak milik), tetapi hanya disewakan untuk periode tertentu sesuai izin HGB

(biasanya 30 tahun, dengan perpanjangan maksimum hingga 80 tahun). Pemegang hak tanah harus membayar retribusi lahan kepada BP Batam sesuai ketentuan yang berlaku.



BAB III
REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA BERUPA TANAH OBJEK
WARISAN MELALUI JUAL BELI BELUM BERBASIS NILAI
KEADILAN

A. Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Ahli Waris Lengkap

Hukum waris menurut KUHPerdota apabila seorang meninggal, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Dan hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan harta benda saja yang dapat diwariskan. Artinya bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang dapat diwariskan. Hukum waris merupakan peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud: perpindahan kekayaan dari si pewaris dan akibat hukum perpindahan kekayaan dari si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga.¹³⁴

Sengketa jual beli tanah warisan tanpa kehadiran ahli waris lengkap merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering muncul dalam praktik pengalihan hak atas tanah warisan di Indonesia. Proses jual beli yang dilakukan tanpa melibatkan semua pihak yang berhak atas tanah warisan dapat menimbulkan berbagai masalah hukum, yang pada dasarnya berakar pada ketidaklengkapan dalam pengakuan dan perlakuan terhadap hak-hak para ahli

¹³⁴ Andy Hartanto, Hukum Waris, Cetakan Pertama, (Surabaya: Lasbang Justitia, 2015), hlm.9

waris. Di dalam konteks ini, ahli waris yang sah berhak atas bagian harta warisan, termasuk tanah, berdasarkan hukum yang berlaku, baik itu hukum perdata (KUHPerdata) maupun hukum adat. Apabila transaksi jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan penuh, seperti salah satu ahli waris yang mengabaikan hak ahli waris lainnya, hal ini dapat memunculkan potensi sengketa di kemudian hari, di mana pihak yang tidak terlibat dalam transaksi merasa dirugikan karena hak mereka atas harta warisan telah dilanggar.¹³⁵

Permasalahan ini semakin rumit ketika transaksi jual beli tanah warisan dilakukan tanpa kesepakatan atau persetujuan dari semua ahli waris yang berhak. Dalam banyak kasus, salah satu atau beberapa ahli waris mungkin tidak hadir atau bahkan tidak diketahui keberadaannya pada saat proses transaksi berlangsung. Ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti adanya ahli waris yang tinggal di luar negeri, ahli waris yang tidak terdaftar dalam dokumen warisan, atau sengaja dikesampingkan oleh pihak lain yang lebih dominan. Dalam hal ini, apabila tanah warisan dijual oleh salah satu pihak yang mengklaim sebagai pemilik atau ahli waris tanpa izin atau persetujuan dari pihak lainnya, maka transaksi tersebut dapat dianggap batal demi hukum, mengingat pihak yang tidak diberi hak untuk berpartisipasi dalam jual beli tanah

¹³⁵ Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 2946–2956.

tersebut berhak untuk menggugat dan membatalkan transaksi tersebut, serta mengklaim bagian mereka dalam warisan tersebut.¹³⁶

Di sisi lain, ketidakhadiran ahli waris yang lengkap dalam proses jual beli tanah warisan juga dapat menimbulkan ketidakjelasan mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut. Tanpa adanya perjanjian atau kesepakatan formal antar seluruh ahli waris, tanah warisan bisa terjerat dalam ketidakpastian hukum, di mana tidak ada kejelasan tentang pembagian harta warisan tersebut. Misalnya, beberapa ahli waris yang merasa terpinggirkan atau tidak diberi informasi yang cukup mengenai transaksi bisa saja menuntut pembagian yang berbeda setelah transaksi selesai, mengklaim bahwa mereka tidak pernah diajak atau dilibatkan dalam proses jual beli. Akibatnya, tanah yang sudah dijual dan dipindahtanggankan kepada pihak lain menjadi terancam batal atau bahkan harus diproses ulang dalam jalur hukum, yang tentunya sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.¹³⁷

Untuk mengatasi permasalahan ini, sangat penting untuk menegaskan bahwa setiap transaksi jual beli tanah warisan harus melibatkan semua ahli waris yang sah dan tercatat, serta memiliki kesepakatan bersama yang dituangkan dalam perjanjian tertulis yang sah menurut hukum. Hal ini juga harus disertai dengan pemeriksaan dan klarifikasi mengenai siapa saja yang

¹³⁶ Andy Hartanto, *Hukum Waris*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Lasbang Justitia, 2015), hlm.12

¹³⁷ Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 2946–2956

berhak atas warisan tersebut melalui surat keterangan waris yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang atau melalui keputusan pengadilan yang mengesahkan pembagian warisan. Proses tersebut tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat, tetapi juga memastikan bahwa transaksi jual beli dilakukan secara transparan dan adil, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Untuk mencegah sengketa di masa depan, setiap ahli waris harus dilibatkan dalam setiap keputusan terkait pengalihan hak atas tanah warisan, dan apabila ada ahli waris yang tidak dapat ditemukan atau dihubungi, maka prosedur hukum seperti penetapan pengadilan dapat dilakukan untuk menyelesaikan masalah tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. KUHPerdara mengetahui 3 jenis sistem pewarisan¹³⁸, yakni:

- 1) Sistem pewarisan ab intestato (berdasarkan undang-undang/karena kematian/tanpa wasiat) menetapkan golongan ahli waris yang berhak mewarisi secara berurutan. Artinya, jika terdapat ahli waris dari golongan pertama, merekalah yang berhak bersama-sama menerima seluruh harta peninggalan pewaris.
- 2) Sistem pewarisan berdasarkan surat wasiat (testament) adalah ahli waris yang menerima warisan karena adanya wasiat (testamen) dari pewaris kepada ahli waris yang dituangkannya dalam surat wasiat. Dalam Pasal 875 KUHPerdara dijelaskan surat wasiat (testamen) adalah suatu akta

¹³⁸ Tarmizi, "Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia" *Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 1 (2024), hlm. 41–60.

yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan olehnya dicabut kembali.

- 3) Hibah wasiat atau legate, menurut Pasal 975 KUHPperdata, merupakan pemberian yang diatur dalam suatu wasiat, di mana pewaris secara khusus menetapkan untuk memberikan sebagian dari harta miliknya kepada seseorang atau lebih. Pemberian tersebut bisa berupa barang-barang tertentu, baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, atau bisa juga berupa hak pakai atas seluruh atau sebagian dari harta peninggalannya. Dengan demikian, hibah wasiat adalah bentuk pemberian yang ditentukan oleh pewaris melalui wasiat untuk mengalihkan hak kepemilikan atau penggunaan atas barang-barang tertentu kepada pihak yang ditunjuk setelah pewaris meninggal dunia.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu tindakan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan atau hak atas tanah kepada pihak lain. Proses pemindahan hak ini dilakukan setelah pihak yang ingin menguasai tanah memenuhi syarat hukum yang ditentukan untuk menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Syarat tersebut mencakup kemampuan hukum pihak yang bersangkutan untuk memiliki atau menguasai tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebagai contoh, pihak yang akan menerima hak atas tanah warisan harus memastikan bahwa status hukum mereka sudah memenuhi ketentuan yang berlaku, baik dari sisi kapasitas hukum (seperti usia atau keadaan mental yang tidak cacat) maupun status legalitas mereka sebagai ahli

waris yang sah. Tanpa memenuhi persyaratan ini, peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan atau dianggap tidak sah.¹³⁹

Selain persyaratan tentang pemegang hak yang sah, ada juga ketentuan penting lainnya yang harus dipenuhi dalam proses peralihan hak atas tanah warisan. Salah satunya adalah proses pendaftaran peralihan hak, yang merupakan langkah administrasi yang diperlukan untuk mengesahkan perubahan status kepemilikan atas tanah dalam catatan tanah resmi yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatatkan nama pemegang hak baru atas tanah tersebut dalam sistem yang tercatat secara resmi, sehingga hak yang telah dialihkan dapat diakui oleh negara dan memiliki kekuatan hukum yang sah. Tanpa pendaftaran ini, meskipun peralihan hak sudah terjadi secara fisik atau secara perjanjian, tanah tersebut belum terdaftar secara legal sebagai milik pihak yang baru.¹⁴⁰

Dalam hal peralihan hak atas tanah karena pewarisan, syarat tambahan yang harus dipenuhi adalah bukti sah mengenai status ahli waris yang berhak atas tanah tersebut. Bukti ini dapat berupa fatwa waris yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang atau surat keterangan yang menyatakan bahwa seseorang memang merupakan ahli waris yang sah dari pewaris. Fatwa waris ini merupakan dokumen yang menguatkan klaim seseorang terhadap harta warisan,

¹³⁹ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018)," Indonesian Notary, Vol. 3, No. 37 (2021), hlm. 810

¹⁴⁰ Ibid hlm 811

termasuk hak atas tanah, yang menunjukkan bahwa orang tersebut memang berhak untuk menerima tanah tersebut berdasarkan hukum yang berlaku. Proses ini menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa peralihan hak tanah warisan dilakukan dengan cara yang sah dan adil, serta menghindari potensi sengketa antara ahli waris yang bisa timbul di kemudian hari akibat klaim yang tidak jelas atau tidak sah.

Adapun keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa hidup yang digugat oleh ahli waris lainnya¹⁴¹ yaitu:

- a. Hak Pewaris Mengalihkan Harta Kekayaannya Semasa Hidup, yaitu pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan sesuatu yang dapat beralih kepada keluarga yang masih hidup, baik keluarga melalui hubungan kekerabatan, perkawinan maupun keluarga melalui persekutuan hidup dalam rumah tangga.
- b. Keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan oleh pewaris semasa hidup bergantung pada beberapa syarat hukum yang harus dipenuhi. Pertama, pewaris harus memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut, yang membuktikan haknya untuk mengalihkan kepemilikan. Selanjutnya, pewaris harus memperoleh persetujuan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta membuat akta peralihan yang sah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terakhir, peralihan hak

¹⁴¹ Istanti, Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 2, 2017, hlm. 273

tersebut harus didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan setempat untuk mendapatkan pengakuan hukum yang jelas. Dengan mematuhi seluruh prosedur ini, peralihan hak tanah yang dilakukan oleh pewaris selama hidup tidak hanya sah secara hukum tetapi juga memberikan kepastian bagi penerima hak, sekaligus meminimalisir kemungkinan sengketa yang mungkin muncul di masa depan.

- c. Hak Ahli Waris Menggugat Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Pewaris Semasa Hidupnya, yaitu ahli waris dapat mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan apabila ia adalah satu-satunya ahli waris atau sebagian ahli waris lainnya. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut agar diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi.
- d. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Warisan Dibagi, yaitu sebelum harta warisan tersebut dibagi waris secara adil maka seorang ahli waris pun tidak berhak menjualnya tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Tidak terpenuhinya unsur persetujuan dari para pihak yang mempunyai hak di dalamnya, menyebabkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Dengan batalnya jual beli tersebut maka jual beli dianggap tidak pernah ada dan masing-masing pihak yang menguasai

dikembalikan ke kondisi semula sebelum terjadinya jual beli tersebut, yang mana hak milik terhadap harta warisan tetap pada ahli waris.¹⁴²

B. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Atas Tanah Yang Dialihkan Sebelum Warisan Dibagi

Perlindungan hukum preventif merupakan langkah yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum sebelum suatu tindakan atau peristiwa hukum terjadi. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, terutama tanah warisan yang dialihkan sebelum pembagian warisan dilakukan, perlindungan hukum preventif sangat penting untuk mencegah munculnya sengketa yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah. Pemerintah, melalui berbagai peraturan perundang-undangan, memberikan rambu-rambu yang jelas yang harus dipatuhi oleh pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu penjual dan pembeli. Sebagai bagian dari mekanisme pencegahan ini, aturan mewajibkan pemeriksaan status kepemilikan tanah, keabsahan dokumen yang menunjukkan hak tanah, serta persetujuan dari semua ahli waris sebelum transaksi dilakukan.¹⁴³ Dengan demikian, perlindungan hukum preventif ini tidak hanya memberikan batasan yang jelas terkait kewajiban dan prosedur yang harus dijalankan, tetapi juga mengurangi kemungkinan terjadinya pelanggaran hukum di masa depan,

¹⁴² Fatia Nuriza Dan Wiwiek Wahyuningsih, "Akibat Hukum Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Belum Dibagi Waris (Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/Pa Pra)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 630–638

¹⁴³ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018)," *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 37 (2021), hlm. 810–832

sekaligus memastikan bahwa transaksi tanah berlangsung sesuai dengan hukum yang berlaku.

Salah satu langkah konkret dalam perlindungan hukum preventif adalah kewajiban untuk memastikan bahwa penjual memiliki hak sah atas tanah yang akan dialihkan. Untuk itu, semua dokumen legal yang diperlukan, seperti sertifikat tanah atau surat keterangan waris, harus diperiksa dengan teliti. Proses transaksi juga harus dilakukan melalui pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta peralihan hak. Dengan adanya tahapan-tahapan ini, pemerintah mendorong kehati-hatian dalam setiap transaksi yang melibatkan tanah warisan, guna mencegah adanya tindakan yang dapat merugikan pihak-pihak tertentu di kemudian hari. Perlindungan preventif ini memberikan rasa aman kepada pembeli yang beritikad baik, yaitu mereka yang menjalankan transaksi dengan mematuhi semua prosedur yang ditetapkan.¹⁴⁴ Oleh karena itu, pembeli dapat merasa lebih percaya bahwa hak mereka atas tanah yang dibeli akan diakui dan terlindungi, mengingat mereka sudah mengikuti prosedur hukum yang sah.

Di sisi lain, perlindungan hukum represif memiliki fungsi yang berbeda, yaitu untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi setelah suatu pelanggaran atau pelanggaran hukum terjadi. Perlindungan represif dalam konteks ini berperan untuk menindaklanjuti klaim-klaim yang muncul, terutama dari pihak ahli waris

¹⁴⁴ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata Cetakan Ketiga*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 7

yang merasa haknya dilanggar akibat peralihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum warisan dibagi. Apabila terjadi perselisihan hukum setelah transaksi, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh keputusan hukum yang mengakui atau membatalkan transaksi tersebut. Proses ini memberi kesempatan bagi pembeli yang beritikad baik untuk membuktikan bahwa mereka telah mengikuti seluruh prosedur hukum yang benar, dengan memberikan bukti-bukti yang sah bahwa transaksi pembelian dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk persetujuan dari semua ahli waris yang berhak.¹⁴⁵

Jika pengadilan memutuskan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah atau terdapat pelanggaran hukum dalam prosesnya, perlindungan represif akan memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar. Sanksi ini dapat berupa denda, hukuman penjara, atau hukuman tambahan lainnya, sesuai dengan beratnya pelanggaran yang dilakukan. Dalam hal ini, pembeli yang beritikad baik tidak hanya dilindungi dari klaim yang tidak sah, tetapi juga diberikan akses untuk membuktikan keabsahan transaksi mereka. Perlindungan ini penting untuk memastikan bahwa pembeli tidak dirugikan jika suatu saat sengketa muncul terkait hak atas tanah yang telah dibeli.¹⁴⁶ Dengan adanya mekanisme perlindungan hukum represif yang jelas, pembeli memiliki peluang

¹⁴⁵ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018)," Indonesian Notary, Vol. 3, No. 37 (2021), hlm. 810–832

¹⁴⁶ Ibid hlm 823

untuk memperjuangkan hak mereka melalui jalur perdata atau pidana, tergantung pada sifat pelanggaran yang terjadi, serta memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah tersebut.

C. Rekonstruksi Regulasi Peralihan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*

Kepemilikan tanah di Indonesia sejatinya menganut pemahaman bahwa dimiliki oleh negara, Falsafah kepemilikan tanah tidak akan lepas dengan konsep hak menguasai negara atas tanah, Sebagai negara yang kaya akan nilai budaya dan tradisi, Indonesia memandang tanah bukan sekadar aset fisik, melainkan juga sumber daya yang memiliki dimensi sosial dan kultural mendalam. Pemahaman yang mendalam terhadap kedua konsep ini menjadi kunci dalam upaya mewujudkan kemakmuran bersama. Dalam tradisi masyarakat Indonesia, tanah dipandang sebagai bagian penting dari kehidupan sosial. Nilai-nilai kebersamaan seperti gotong royong tercermin dalam cara masyarakat mengelola dan memanfaatkan tanah. ¹⁴⁷Kepemilikan tanah di Indonesia bukan hanya menyangkut hak pribadi, tetapi juga menyiratkan tanggung jawab untuk memastikan bahwa penggunaannya bermanfaat bagi kepentingan masyarakat luas. Prinsip ini menjadi landasan bagi pengelolaan tanah yang adil dan tidak hanya berorientasi pada keuntungan individu, mengenai hak menguasai negara atas tanah menjadi instrumen penting dalam

¹⁴⁷ Ibid hlm 823

pengelolaan sumber daya tersebut. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),¹⁴⁸ negara memiliki kewenangan untuk mengatur, mengelola, dan memanfaatkan tanah demi kepentingan publik. Hal ini mencakup pengaturan distribusi tanah agar tidak terjadi konsentrasi kepemilikan yang berlebihan pada segelintir pihak. Dengan demikian, hak menguasai negara tidak hanya berfungsi untuk menjamin keadilan sosial, tetapi juga untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

Integrasi antara falsafah kepemilikan tanah dan hak menguasai negara menjadi semakin relevan dalam upaya menuju kemakmuran.¹⁴⁹ Dengan memberikan akses yang lebih luas kepada masyarakat, terutama bagi petani kecil, terhadap sumber daya tanah, produktivitas ekonomi dapat ditingkatkan. Di sisi lain, pengaturan oleh negara juga menjadi mekanisme untuk mencegah terjadinya konflik agraria yang sering kali muncul akibat tumpang tindih klaim kepemilikan. Regulasi yang jelas dan transparan membantu menciptakan rasa aman bagi masyarakat dalam memanfaatkan tanah mereka. Lebih jauh lagi, pengelolaan tanah yang bijaksana juga mendukung ketahanan pangan dan kelestarian lingkungan.¹⁵⁰ Pemanfaatan tanah secara bertanggung jawab tidak

¹⁴⁸ SUHERLIE, A (2009). *Strategi peralihan hak atas tanah yang menyebabkan kepemilikan tanah absentee di Kabupaten Karanganyar.*, etd.repository.ugm.ac.id, <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/41229>

¹⁴⁹ Taufiq, LN (2023). Tinjauan yuridis kepemilikan hak atas tanah pertanian secara absentee melalui pewarisan berdasarkan undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960.,

¹⁵⁰ RAMADAN, H (2020). ... *TERKAIT PENGALIHAN LAHAN PERTANIAN SECARA ABSENTEE YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN KONAWE.*, repository.unissula.ac.id, <http://repository.unissula.ac.id/19670/>

hanya memenuhi kebutuhan generasi saat ini, tetapi juga menjaga ketersediaannya bagi generasi mendatang. Dengan cara ini, tanah dapat menjadi pilar penting dalam menciptakan keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan.

Dalam aspek penguasaan tanah undang-undang pokok agraria mengatur asas-asas penguasaan tanah dengan tujuan untuk membatasi dan memperjelas penggunaan tanah di Indonesia. Dalam hukum agraria Indonesia, terdapat asas - asas penguasaan tanah yang penting menjadi landasan pengaturan kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.

Asas fungsi sosial tanah menegaskan bahwa setiap hak atas tanah tidak hanya bersifat individual¹⁵¹ tetapi juga harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat dan negara. Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial," yang berarti pemanfaatan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan dampaknya terhadap masyarakat sekitar. Pemilik tanah tidak boleh memanfaatkan tanah secara sembarangan atau hanya untuk keuntungan pribadi, tetapi juga harus memperhatikan tanggung jawab sosial. Asas ini membawa sejumlah implikasi penting dalam pengelolaan tanah. Pertama, pemilik tanah memiliki kewajiban untuk menjaga kesuburan dan

¹⁵¹ Marbella, C (2024). *PERALIHAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE TERKAIT DENGAN IMPLEMENTASI PROGRAM CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN SLEMAN.*,

memanfaatkan tanah secara produktif¹⁵². Hal ini mencakup penggunaan tanah yang tidak menimbulkan kerugian bagi lingkungan maupun masyarakat. Kedua, asas fungsi sosial mendukung peran negara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur atau proyek-proyek sosial lainnya. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum ini dilakukan dengan mekanisme yang adil, memastikan bahwa kepentingan individu tetap dihargai. Ketiga, asas ini juga menjadi dasar bagi program redistribusi tanah yang bertujuan mengurangi ketimpangan sosial, misalnya melalui kebijakan landreform yang memberikan akses lebih luas kepada masyarakat terhadap sumber daya agraria.

Kemudian asas kebangsaan menjadi salah satu prinsip dalam pengelolaan kepemilikan tanah di Indonesia. Asas ini menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 UUPA.¹⁵³ Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa tanah sebagai sumber daya strategis tetap berada di bawah kendali rakyat Indonesia dan tidak jatuh ke tangan asing yang dapat merugikan kepentingan nasional. Asas kebangsaan memiliki dampak signifikan terhadap pengelolaan sumber daya agraria. Dengan membatasi kepemilikan tanah kepada warga negara Indonesia, prinsip ini memperkuat kedaulatan negara atas sumber daya alamnya. Selain itu, asas ini juga mendorong pemberdayaan masyarakat lokal melalui pengelolaan tanah,

¹⁵² Slamet, A (2021). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan. *LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*.

¹⁵³ *ibid* 323

sehingga diharapkan mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara langsung. Meskipun memberikan prioritas kepada warga negara Indonesia, asas kebangsaan tetap menyeimbangkan kepentingan individu dan kepentingan umum. Hal ini memastikan bahwa pemilik tanah tetap dapat menikmati hak miliknya tanpa mengesampingkan kebutuhan masyarakat luas.

Selanjutnya Terdapat asas pengelolaan tanah pertanian dan penetapan peruntukan tanah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 memberikan kerangka hukum yang menekankan pentingnya pemanfaatan tanah secara optimal dan berkelanjutan. Dua aspek utama yang menjadi perhatian adalah kewajiban untuk mengerjakan tanah pertanian dan asas perencanaan serta peruntukan tanah.

Kemudian asas perencanaan dan peruntukan tanah di Indonesia didasarkan pada asas-asas hukum yang bertujuan untuk mengatur penggunaan lahan secara efisien dan berkeadilan¹⁵⁴. Penatagunaan tanah diatur secara komprehensif dalam peraturan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah. Beberapa asas penting dalam pengaturan ini meliputi:

¹⁵⁴ Marbella, C (2024). PERALIHAN HAK ATAS TANAH ABSENTEE TERKAIT DENGAN IMPLEMENTASI PROGRAM CATUR TERTIB PERTANAHAN DI KABUPATEN SLEMAN.,

1. **Keterpaduan:** Semua aspek penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah harus diharmonisasikan untuk mendukung pembangunan yang terintegrasi.
2. **Efisiensi dan Efektivitas:** Tanah harus dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan perencanaan tata ruang yang ada, sehingga memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan lingkungan.
3. **Keseimbangan dan Keberlanjutan:** Pengelolaan tanah harus memperhatikan keberlanjutan sumber daya, menjaga keselarasan antara pemanfaatan tanah untuk kebutuhan saat ini dan pelestarian untuk generasi mendatang.
4. **Keterbukaan:** Proses perencanaan dan peruntukan tanah harus dilakukan secara transparan agar masyarakat dapat memahami dan berpartisipasi dalam pengelolaannya.
5. **Keadilan dan Perlindungan Hukum:** Hak-hak pemilik tanah harus dijaga, tanpa mengesampingkan kebutuhan masyarakat secara keseluruhan.

Bahwa kewajiban untuk mengerjakan tanah pertanian dan asas perencanaan serta peruntukan tanah adalah dua elemen penting dalam sistem

agraria Indonesia.¹⁵⁵ Keduanya saling melengkapi untuk menciptakan pengelolaan sumber daya tanah yang optimal dan berkelanjutan. Dengan pemanfaatan tanah yang sesuai asas-asas hukum agraria, diharapkan tercipta keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, mendukung ketahanan pangan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan menjaga kelestarian lingkungan untuk generasi mendatang.

Kepemilikan tanah dapat dilakukan peralihan kepada pihak lain. Peralihan kepemilikan tanah merupakan proses yang sangat penting dalam hukum agraria di Indonesia, mengingat tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Proses peralihan kepemilikan ini dapat terjadi melalui berbagai cara, seperti jual beli, warisan, hibah, atau pengalihan hak lainnya, yang semuanya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.¹⁵⁶ Jual beli adalah bentuk peralihan yang paling umum, di mana pemilik tanah menjual hak atas tanahnya dengan harga yang disepakati, dan transaksi ini harus dilakukan secara tertulis serta disaksikan oleh pejabat berwenang untuk memastikan legalitasnya. Selain jual beli, peralihan kepemilikan juga dapat terjadi melalui warisan, di mana hak atas tanah berpindah kepada ahli waris setelah pemiliknya meninggal dunia, atau melalui hibah, yang merupakan pemberian hak atas tanah tanpa imbalan. Pemilik tanah juga dapat melepaskan haknya kepada negara atau pihak lain melalui proses pelepasan hak yang sah

¹⁵⁵ Slamet, A (2021). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan. *LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*.

¹⁵⁶ *ibid* 334

menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dalam setiap bentuk peralihan tersebut, ada aspek hukum yang harus dipatuhi, seperti dokumentasi yang sah, pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta kepatuhan terhadap regulasi yang berlaku, termasuk pajak dan biaya administrasi yang terkait¹⁵⁷

Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, hak atas tanah merupakan aspek fundamental yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Hak ini tidak hanya memberikan kewenangan kepada individu atau badan hukum untuk mengelola tanah, tetapi juga mencakup berbagai wewenang yang bersifat umum dan khusus. Pemahaman mengenai kedua jenis wewenang ini sangat penting untuk memastikan pengelolaan tanah yang efektif dan berkeadilan.

Wewenang umum adalah hak yang dimiliki oleh setiap pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah yang diwakunya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk mempergunakan tanah serta tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya, selama penggunaannya berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut dan dalam batas-batas yang ditentukan oleh undang-undang. Ciri utama dari wewenang umum adalah keterbukaannya, yang berlaku

¹⁵⁷ Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023

untuk semua pemegang hak atas tanah tanpa diskriminasi. Setiap individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah dapat memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang ada. Meskipun demikian, wewenang ini dibatasi oleh ketentuan hukum yang mengatur agar penggunaan tanah tidak merugikan pihak lain, baik dari segi lingkungan maupun sosial. Pemegang hak juga diwajibkan untuk menjaga kesuburan tanah dan mencegah kerusakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUPA. Ini menunjukkan bahwa wewenang umum tidak hanya memberikan hak, tetapi juga mencakup tanggung jawab pemeliharaan tanah.

Sementara itu, wewenang khusus merujuk pada hak-hak tertentu yang diberikan kepada pemegang hak berdasarkan jenis hak atas tanah yang dimilikinya. Wewenang ini berlaku dengan ketentuan spesifik yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau perjanjian yang mengatur penggunaan tanah tersebut.¹⁵⁸ Ciri khas wewenang khusus adalah bahwa wewenang ini berbeda-beda tergantung pada jenis hak atas tanah yang dimiliki, seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Usaha (HGU). Misalnya, HGB memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan, sedangkan HGU lebih ditujukan bagi usaha pertanian atau perikanan. Wewenang khusus ini sering kali disertai dengan ketentuan-ketentuan yang mengatur tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penguasaan, memastikan bahwa penggunaan tanah sesuai dengan rencana dan tujuan yang telah ditetapkan. Berbeda dengan

¹⁵⁸ Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya Dilihat Dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992

wewenang umum, wewenang khusus hanya berlaku untuk pemegang hak tertentu yang sesuai dengan ketentuan spesifik yang tercantum dalam jenis hak yang dimiliki.

Pemahaman mengenai wewenang umum dan khusus dalam hak atas tanah memiliki beberapa implikasi penting dalam pengelolaan sumber daya alam. Pembagian wewenang ini memungkinkan pengelolaan sumber daya alam dilakukan secara lebih terencana dan berkelanjutan, dengan negara memiliki kontrol terhadap penggunaan tanah agar tetap berfungsi sosial dan mendukung kesejahteraan masyarakat.¹⁵⁹ Penegasan batasan-batasan dalam wewenang umum juga berperan dalam pencegahan konflik agraria, di mana pemilik tanah diharapkan tidak merugikan pihak lain, sehingga hubungan antara pengguna tanah dan masyarakat dapat terjalin dengan harmonis. Selain itu, pengaturan hak atas tanah dengan asas yang adil bertujuan untuk mencapai keadilan sosial, di mana setiap individu atau badan hukum dapat berkontribusi pada pembangunan ekonomi tanpa mengabaikan kepentingan publik.

Salah satu implikasi terhadap wewenang yang dimiliki atas tanah tersebut nantinya dapat dilanggar akibat adanya peralihan hak tanah, peralihan hak tanah seperti yang telah diuraikan di atas dapat terjadi akibat beberapa hal salah satunya

¹⁵⁹ Philipus M, Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan pembentukan peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997

adalah dilakukan secara absentee, Peralihan ini merujuk pada kondisi di mana pemilik tanah tidak aktif mengelola atau memperhatikan tanah yang dimilikinya, baik karena jarak geografis, keterbatasan waktu, atau kurangnya sumber daya.¹⁶⁰ Ketidakaktifan dalam pengelolaan tanah dapat menyebabkan penurunan produktivitas, di mana tanah yang tidak dikelola dengan baik akan mengalami penurunan kualitas dan kesuburan, yang berdampak pada hasil pertanian atau pemanfaatan lahan lainnya. Selain itu, tanah yang tidak terurus juga dapat menjadi sumber sengketa, terutama ketika masyarakat sekitar mengklaim hak atas penggunaan lahan tersebut.

Salah satu kasus peralihan tanah karena *absenste* terjadi di Batam akibat pewaris yang tidak mampu mengurus tanahnya dan kemudian dalam hukum agrarian dikenal dengan istilah *absentee*, di Kota Batam untuk mengalihkan tanahnya harus mendapatkan izin peralihan dari Badan Pengawasan Batam sebagai pemegang HPL di Kota Batam, yang mana Batam menjadi salah satu daerah yang menggunakan HPL dibawah pengawasan BP Batam, seluruh hak atas tanah di Kota Batam berada di bawah Batam menjadi salah satu daerah yang menggunakan HPL dibawah pengawasan BP Batam,¹⁶¹ seluruh hak atas tanah

¹⁶⁰ A Hamid S. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara : Suatu Studi Analisa Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I - Pelita IV*, Disertasi, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1990

¹⁶¹ Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023

di kota Batam berada di bawah HPL yang diatur oleh BP Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973 yang menetapkan bahwa Batam ditetapkan sebagai Daerah dibawah pengawasan Otorita Batam yang sekarang dikenal sebagai BP Batam, sehingga tanah yang ada di Kota Batam seluruhnya merupakan milik BP Batam yaitu diletakkan diatas HPL BP Batam.

Sehingga dalam peralihan objek waris pemohonnya yaitu nama yang tertera disertifikat, yang berhak memohonkan izin peralihan pada pihak lain karena sertifikat tertera atas nama istri pewaris yang masih hidup sehingga istri pewaris dapat memohonkan peralihan tersebut tanpa izin dari ahli waris lainnya, ketika pewaris meninggal karena harta ini merupakan harta bersama maka, haruslah mendapat persetujuan karena secara hukum haknya sebagaimana adalah milik ahli waris. seperti yang kita ketahui bahwa objek waris tersebut merupakan bagian dari warisan yang sudah harus terbagi untu anak-anak dari perkawinan tersebut, berbeda apabila sertifikat atas nama Pewaris maka wajib kepemilikannya diturunkan pada seluruh ahli waris sehingga nantinya harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris¹⁶². Karena kita tahu tanah terebut adalah merupakan harta bersama antara pewaris dangan pasangannya dan apabila pasangannya meninggal dunia maka timbullah hak waris untuk diberikan kesemua ahli waris sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan

¹⁶² Julista Mustamu, *Diskresi dan Tanggung Jawab Administrasi Pemerintahan, Jurnal Sasi, Volume 17 Nomor 2, Bulan April-Juni 2011*

hukum untuk mengalihkan objek waris tersebut harusnya sepengetahuan dari si ahli waris lainnya yaitu anak-anak yang lahir dari perkawinan tersebut.

Dalam hukum agraria di Indonesia, peralihan hak atas tanah yang melibatkan pewaris dan ahli waris merupakan isu yang kompleks dan sering menimbulkan konflik. Teori Lawrence, yang terdiri dari komponen substansi hukum, struktur hukum, dan budaya, menawarkan pendekatan holistik untuk menganalisis permasalahan ini. Salah satu kasus yang relevan adalah penjualan tanah oleh seorang suami, yang seharusnya menjadi milik ahli waris setelah kematian pewaris, tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Penjualan ini melanggar ketentuan hukum yang berlaku, mencerminkan berbagai kelemahan dalam sistem hukum dan praktik budaya yang ada.

Dalam peralihan tanah yang sering menimbulkan masalah sejatinya dapat diselesaikan dengan rekonstruksi hukum yang sesuai, menurut teori Lawrence penyelesaian masalah hukum dapat dilakukan dengan memperhatikan 3 aspek yaitu, secara legal *legal substance*, *legal structure*, dan *legal culture*, *legal substance* merujuk pada norma dan ketentuan yang mengatur suatu masalah. Dalam kasus peralihan hak atas tanah, UUPA No. 5 Tahun 1960 menjadi dasar hukum utama. Pasal 16 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan melalui warisan. Setelah pewaris meninggal, hak atas tanah berpindah kepada ahli waris sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku. Namun, penjualan tanah oleh suami pewaris tanpa persetujuan ahli waris lainnya

bertentangan dengan prinsip bahwa setiap tindakan terkait harta peninggalan harus melibatkan semua pihak yang berhak. Secara hukum, tanah yang menjadi bagian dari harta warisan tidak boleh diperjualbelikan tanpa adanya persetujuan bersama dari seluruh ahli waris.

Struktur hukum, yang mencakup sistem pengaturan dan lembaga-lembaga hukum, juga memainkan peran penting dalam mencegah pelanggaran seperti ini. Dalam kasus ini, beberapa kelemahan dalam struktur hukum dapat terlihat. Pengadilan memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah, dan ahli waris yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan transaksi tersebut. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab mencatat dan mengesahkan peralihan hak atas tanah. Jika proses penjualan tanah tidak sesuai dengan prosedur, BPN seharusnya menolak pendaftaran hak baru. Notaris, yang berperan memfasilitasi transaksi jual beli, juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan legalitas transaksi. Jika notaris mengetahui bahwa tanah yang dijual adalah harta warisan yang belum disetujui oleh seluruh ahli waris, ia seharusnya menolak untuk memproses transaksi tersebut.

Budaya, sebagai salah satu elemen dalam teori Lawrence, juga memengaruhi bagaimana hukum diterapkan dalam masyarakat. Norma keluarga dan tradisi lokal sering kali memberikan pengaruh besar terhadap pengelolaan harta warisan. Dalam beberapa budaya di Indonesia, suami mungkin merasa

memiliki hak untuk menjual tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya berdasarkan peran tradisionalnya dalam keluarga, meskipun secara hukum hal ini tidak dibenarkan. Kesadaran hukum masyarakat yang rendah juga menjadi faktor utama. Banyak ahli waris tidak menyadari hak-hak mereka atau tidak memahami prosedur hukum yang harus diikuti, sehingga tidak mengambil tindakan untuk melindungi kepentingan mereka.

Dalam kasus ini berdasarkan *teori Lawrence*, terdapat pelanggaran substansi hukum karena penjualan tanah dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain, yang merupakan pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Kelemahan dalam struktur hukum, seperti kurangnya pengawasan dari BPN atau ketidakpatuhan notaris terhadap prosedur hukum, turut memperburuk situasi. Selain itu, norma budaya lokal yang tidak sejalan dengan hukum formal semakin mempersulit penyelesaian masalah. Untuk mencegah terulangnya kasus serupa, beberapa solusi dapat diusulkan. Pertama, meningkatkan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka sebagai ahli waris, terutama terkait pengelolaan dan peralihan harta peninggalan. Edukasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai prosedur hukum yang harus diikuti. Kedua, pengawasan terhadap transaksi jual beli tanah perlu diperkuat. Lembaga seperti BPN dan notaris harus lebih tegas dalam memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai ketentuan hukum. Ketiga, penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat menjadi alternatif untuk mengurangi konflik keluarga sebelum membawa kasus ke pengadilan. Terakhir, reformasi hukum

waris perlu dilakukan untuk memastikan bahwa kepentingan seluruh ahli waris terlindungi, dengan mengatur prosedur yang lebih jelas dan tegas dalam pengelolaan harta warisan.

Teori Lawrence menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah setelah kematian pewaris melibatkan interaksi yang kompleks antara substansi hukum, struktur hukum, dan budaya masyarakat. Kasus penjualan tanah oleh suami tanpa persetujuan ahli waris lainnya mencerminkan tantangan dalam penerapan norma hukum di tengah realitas sosial dan budaya. Dengan langkah-langkah edukasi, pengawasan, dan reformasi hukum yang tepat, diharapkan masalah seperti ini dapat diminimalkan di masa depan demi melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

D. Status dan Posisi Hukum Harta Waris

Harta kekayaan dalam hukum perdata memiliki pengaturan yang komprehensif untuk mengatur hak dan kewajiban pemiliknya serta memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan. Secara umum, harta kekayaan dapat diklasifikasikan berdasarkan sifat, bentuk, cara pemanfaatan, hingga fungsi ekonominya.¹⁶³ Pengelompokan ini tidak hanya berguna untuk memberikan gambaran mengenai jenis-jenis harta, tetapi juga untuk menentukan prosedur

¹⁶³ Pokok-Pokok Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 1995

hukum yang berlaku, baik dalam pengalihan, perlindungan, maupun penyelesaian sengketa terkait harta tersebut

1. Harta Bergerak

Harta bergerak mencakup benda-benda yang dapat dipindahkan tanpa mengubah bentuk atau fungsi dasarnya. Menurut Pasal 509 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), harta bergerak terbagi menjadi dua kategori utama. Pertama, benda yang dapat berpindah sendiri, seperti hewan ternak atau hewan peliharaan, yang memiliki mobilitas secara alami. Kedua, benda yang dapat dipindahkan oleh manusia, seperti kendaraan, perhiasan, atau uang.¹⁶⁴ Contoh lain termasuk peralatan elektronik, furnitur, hingga alat rumah tangga. Dalam konteks hukum, transaksi harta bergerak biasanya lebih sederhana karena tidak membutuhkan prosedur administrasi yang rumit. Pengalihan kepemilikannya cukup dengan penyerahan fisik, yang membedakannya dari harta tidak bergerak yang memerlukan legalitas formal. Namun, kemudahan ini memiliki konsekuensi berupa tingginya risiko keamanan, seperti pencurian, penggelapan, atau penyalahgunaan. Oleh sebab itu, perlindungan hukum terhadap harta bergerak sering difokuskan pada pengamanan fisik dan penguatan bukti kepemilikan, seperti melalui dokumen transaksi, sertifikat, atau bukti pembelian.

¹⁶⁴ Salim H S dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013

Selain itu, mobilitas harta bergerak membuatnya menjadi pilihan utama dalam transaksi ekonomi sehari-hari. Misalnya, barang-barang dagangan yang dikategorikan sebagai harta bergerak memainkan peran penting dalam perdagangan modern. Kendaraan bermotor, sebagai salah satu harta bergerak dengan nilai tinggi, juga sering menjadi objek pembiayaan atau jaminan utang. Pengaturan hukum yang fleksibel terhadap harta bergerak menjadi salah satu alasan mengapa jenis harta ini mendominasi kehidupan ekonomi masyarakat.

2. Harta Tidak Bergerak

Harta tidak bergerak meliputi benda-benda yang tidak dapat dipindahkan tanpa mengubah atau merusak sifatnya¹⁶⁵. Contohnya adalah tanah, bangunan, tanaman yang terikat dengan tanah, serta sumber daya alam yang melekat pada suatu wilayah. Pasal 506 KUHPer menjelaskan bahwa harta tidak bergerak juga mencakup hak-hak yang melekat pada benda tersebut, seperti hak guna bangunan (HGB), hak pakai, atau hak sewa. Berbeda dengan harta bergerak, harta tidak bergerak memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dan sering menjadi objek investasi jangka panjang. Kepemilikannya memberikan pengaruh besar terhadap status sosial maupun stabilitas ekonomi seseorang. Pengalihan kepemilikan harta tidak bergerak memerlukan prosedur formal yang melibatkan pembuatan akta otentik oleh notaris, pendaftaran di kantor pertanahan, dan pemenuhan ketentuan hukum lainnya. Prosedur ini bertujuan

¹⁶⁵ Pokok-Pokok Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 1995

untuk memastikan legalitas dan kejelasan status kepemilikan, sehingga dapat mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

Karena nilainya yang tinggi, harta tidak bergerak sering menjadi objek sengketa, baik dalam keluarga maupun antar pihak ketiga. Sengketa tanah adalah contoh paling umum, yang biasanya disebabkan oleh tumpang tindih sertifikat, jual beli ilegal, atau pewarisan yang tidak jelas. Dalam hal ini, hukum menyediakan mekanisme penyelesaian melalui lembaga peradilan, mediasi, atau administrasi pertanahan. Dengan demikian, perlindungan terhadap harta tidak bergerak tidak hanya terkait dengan fisiknya tetapi juga aspek hukum yang mendukung keabsahannya.

3. Harta Berdasarkan Sifatnya: Berwujud dan Tidak Berwujud

Harta kekayaan juga dapat diklasifikasikan berdasarkan wujudnya, yaitu harta berwujud dan tidak berwujud. Harta berwujud mencakup benda-benda yang memiliki bentuk fisik yang nyata dan dapat dilihat, disentuh, atau dipindahkan, seperti rumah, kendaraan, emas, atau barang elektronik¹⁶⁶. Harta berwujud sering kali menjadi dasar aset yang digunakan dalam berbagai aktivitas ekonomi, baik konsumtif maupun produktif. Sebaliknya, harta tidak berwujud adalah hak-hak yang tidak memiliki bentuk fisik tetapi tetap memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Contohnya adalah hak cipta, paten, merek dagang,

¹⁶⁶ Hendri, S (2021). ANALISIS YURIDIS ASPEK HUKUM BENDA TIDAK BERGERAK SEBAGAI OBJEK JAMINAN FIDUSIA

saham, dan obligasi. Di era digital, aset tidak berwujud semakin berkembang, mencakup hak digital, seperti nama domain, akun media sosial, hingga aset kripto. Meskipun tidak memiliki wujud fisik, aset-aset ini memiliki potensi besar dalam mendukung kegiatan ekonomi modern. Misalnya, hak cipta atas sebuah karya dapat menjadi sumber penghasilan pasif melalui royalti, sedangkan saham dapat memberikan dividen kepada pemiliknya.

Harta tidak berwujud sering kali memerlukan perlindungan hukum khusus untuk mencegah pelanggaran hak, seperti pemalsuan merek dagang atau pembajakan hak cipta. Dalam hal ini, hukum memberikan perlindungan melalui pendaftaran resmi, sehingga kepemilikan dan hak pemanfaatan atas aset tersebut dapat diakui secara hukum.

4. Harta Kekayaan dalam Hubungan Perkawinan

Dalam hukum keluarga, harta kekayaan memiliki pengelompokan khusus yang relevan dalam hubungan perkawinan, yaitu harta bawaan dan harta bersama. Harta bawaan adalah harta yang dimiliki masing-masing pasangan sebelum perkawinan atau diperoleh selama perkawinan melalui warisan atau hibah.¹⁶⁷ Harta ini tetap menjadi milik pribadi pasangan yang bersangkutan, kecuali ada perjanjian kawin yang menyatakan sebaliknya. Sebaliknya, harta bersama mencakup harta yang diperoleh selama perkawinan sebagai hasil kerja

¹⁶⁷ Putra, RS (2023). Akibat Hukum Terhadap Pemilikan Harta Benda Dalam Pembuatan Perjanjian Perkawinan Pasca Putusan Mahkamah Kontitusinomor 69/Puu-Xiii/2015

bersama atau usaha bersama pasangan. Dalam hal terjadi perceraian, harta bersama akan dibagi sesuai hukum yang berlaku atau kesepakatan antara kedua belah pihak. Pemisahan ini penting untuk memastikan keadilan dalam pembagian harta dan mencegah konflik yang berkepanjangan. Selain itu, pemahaman yang jelas mengenai harta bawaan dan harta bersama membantu pasangan untuk merencanakan keuangan keluarga secara lebih efektif.

5. Pengelompokan Berdasarkan Fungsi Ekonomi

Harta kekayaan juga dapat diklasifikasikan berdasarkan fungsinya dalam kehidupan ekonomi, yaitu sebagai harta konsumtif dan harta produktif. Harta konsumtif adalah benda yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, seperti makanan, pakaian, dan perlengkapan rumah tangga. Jenis harta ini biasanya memiliki nilai ekonomi yang rendah dan tidak memberikan kontribusi langsung terhadap penghasilan pemiliknya. Sebaliknya, harta produktif adalah aset yang dapat menghasilkan pendapatan atau meningkatkan nilai ekonomi, seperti tanah pertanian, toko, properti investasi, atau portofolio keuangan.¹⁶⁸ Harta produktif sering menjadi fokus dalam perencanaan keuangan karena potensinya untuk memberikan keuntungan jangka panjang. Pengelolaan yang baik atas harta produktif dapat membantu seseorang mencapai kestabilan finansial dan mempersiapkan masa depan yang lebih baik.

¹⁶⁸ Abdullah, FD, Athoillah, M, & ... (2023). PERKEMBANGAN PASAR SAHAM SYARIAH DI INDONESIA: KATEGORI SAHAM, INDEKS SAHAM, DAN STANDARISASI

Seiring perkembangan teknologi dan globalisasi telah memengaruhi definisi dan bentuk harta kekayaan dalam hukum perdata. Harta kekayaan tidak lagi terbatas pada benda berwujud seperti tanah atau emas, tetapi juga meluas ke aset-aset keuangan dan digital yang bersifat tidak berwujud, seperti deposito, saham, dan mata uang kripto seperti Bitcoin. Meskipun masing-masing aset ini memiliki karakteristik yang unik, semua tunduk pada aturan hukum yang dirancang untuk melindungi hak pemilikinya sekaligus mengatur transaksi agar lebih transparan dan adil.

1. Deposito dalam Perspektif Hukum Perdata

Deposito adalah salah satu bentuk aset keuangan yang termasuk dalam kategori harta tidak berwujud. Sebagai produk perbankan, deposito merupakan dana yang disimpan oleh nasabah di bank untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa bunga.¹⁶⁹ Secara hukum, hubungan antara nasabah dan bank diatur dalam perjanjian perdata yang bersifat kontraktual. Pasal 1338 KUHPer menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, hak dan kewajiban nasabah dan bank harus dijalankan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian deposito. Namun, deposito memiliki implikasi hukum yang lebih luas. Sebagai contoh, deposito dapat menjadi objek sengketa dalam kasus pembagian harta bersama setelah perceraian atau dalam penyelesaian utang-piutang. Selain

¹⁶⁹ Astuti, N (2023). EDUKASI INVESTASI SAHAM YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTASI. SWARNA

itu, deposito juga sering dijadikan jaminan untuk kredit, yang menimbulkan hak gadai bagi pihak bank. Dalam konteks ini, hukum perdata menyediakan perlindungan melalui pengaturan terkait jaminan utang sesuai Pasal 1131 KUHPer. Dengan demikian, deposito tidak hanya berfungsi sebagai alat investasi, tetapi juga memiliki peran penting dalam hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat

2. Saham sebagai Aset Kekayaan Modern

Saham adalah bentuk lain dari harta kekayaan tidak berwujud yang semakin populer di era modern. Saham mewakili kepemilikan seseorang atas suatu perusahaan, sehingga pemegang saham memiliki hak untuk mendapatkan dividen dan, dalam beberapa kasus, ikut serta dalam pengambilan keputusan perusahaan. Dari perspektif hukum perdata, saham diperlakukan sebagai benda bergerak tidak berwujud¹⁷⁰. Peralihan kepemilikan saham tunduk pada peraturan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) serta aturan pasar modal. Implikasi hukum dari saham mencakup perlindungan hak pemegang saham minoritas. UUPT memberikan mekanisme untuk melindungi pemegang saham minoritas dari tindakan yang merugikan, seperti pengambilan keputusan sepihak oleh pemegang saham mayoritas. Selain itu, saham juga dapat menjadi objek sengketa dalam warisan. Dalam konteks

¹⁷⁰ Hendra, M, & Fadhil, M (2023). STATUS DAN POSISI HUKUM SAHAM SEBAGAI HARTA WARIS PEMEGANG SAHAM YANG MENINGGAL DUNIA MENURUT HUKUM WARIS ISLAM DAN HUKUM TAQNIN:

hukum waris, saham dihitung sebagai bagian dari harta peninggalan yang harus dibagi sesuai hukum yang berlaku, baik berdasarkan KUHPer maupun hukum Islam.

Ketika dalam hukum waris telah dijelaskan bahwa saham adalah bagian harta peninggalan. Di sisi lain, perdagangan saham di pasar modal memerlukan pengawasan ketat untuk menghindari penyalahgunaan, seperti insider trading atau manipulasi pasar¹⁷¹. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bursa Efek Indonesia (BEI) berperan penting dalam mengatur dan mengawasi transaksi saham agar berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan transparansi. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun saham adalah benda bergerak tidak berwujud, pengelolaannya memerlukan kombinasi pengaturan hukum perdata dan hukum administrasi.

Dalam dunia investasi, nilai saham yang naik turun adalah fenomena wajar yang mencerminkan dinamika pasar modal. Fluktuasi harga saham dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kinerja perusahaan, kondisi ekonomi global, permintaan dan penawaran di pasar, serta sentimen investor. Dari sudut pandang hukum, volatilitas ini menjadi perhatian utama dalam perlindungan investor dan stabilitas pasar modal. Regulasi yang ada berfungsi untuk

¹⁷¹ Auliya, AN, & Yahya, Y (2020). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Leverage Terhadap Harga Saham. *Jurnal Ilmu dan Riset*

memastikan bahwa pergerakan nilai saham tidak disebabkan oleh manipulasi yang merugikan pihak tertentu.

Aspek Fluktuasi nilai saham seringkali dipengaruhi oleh informasi yang diterima investor, baik terkait kondisi internal perusahaan maupun faktor eksternal lainnya. Oleh karena itu, Undang-Undang tentang Pasar Modal (UUPM) mewajibkan emiten atau perusahaan yang sahamnya diperdagangkan di bursa untuk memberikan informasi yang transparan dan akurat kepada publik. Ketidapatuhan terhadap kewajiban ini, seperti memberikan informasi palsu atau menyesatkan, dapat memicu fluktuasi harga yang tidak wajar dan merugikan investor¹⁷². Dalam hal ini, hukum memberikan sanksi kepada pihak yang melanggar, baik berupa denda administratif maupun pidana

Fluktuasi harga saham dapat menjadi celah bagi praktik manipulasi pasar, seperti insider trading dan pump-and-dump. Insider trading terjadi ketika seseorang menggunakan informasi material yang belum tersedia untuk umum untuk memperoleh keuntungan pribadi. Sementara itu, pump-and-dump adalah praktik menaikkan harga saham secara artifisial melalui penyebaran informasi palsu, lalu menjualnya pada harga tinggi. Kedua praktik ini diatur dalam UUPM dan dilarang keras karena bertentangan dengan prinsip keadilan dan integritas

¹⁷² Abdullah, FD, Athoillah, M, & ... (2023). PERKEMBANGAN PASAR SAHAM SYARIAH DI INDONESIA: KATEGORI SAHAM, INDEKS SAHAM, DAN STANDARISASI

pasar. Investor yang dirugikan oleh manipulasi pasar dapat menuntut ganti rugi melalui jalur hukum perdata, sementara pelaku dapat dikenakan sanksi pidana.

OJK memiliki peran penting dalam mengawasi pergerakan nilai saham untuk memastikan bahwa fluktuasi yang terjadi adalah hasil dari mekanisme pasar yang sehat.¹⁷³OJK bekerja sama dengan Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk memantau aktivitas perdagangan saham dan mengidentifikasi pola-pola transaksi yang mencurigakan. Misalnya, jika terjadi kenaikan harga saham yang tidak wajar tanpa didukung oleh informasi material yang relevan, BEI dapat menghentikan sementara perdagangan saham tersebut (suspensi). Langkah ini bertujuan untuk melindungi investor dan mencegah kerugian yang lebih besar.

Kemudian Fluktuasi nilai saham juga memengaruhi hubungan hukum antara investor dan pihak lain, seperti manajer investasi atau perusahaan sekuritas. Dalam kontrak investasi, biasanya terdapat klausul mengenai risiko investasi yang harus dipahami dan disetujui oleh investor. Hukum kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer mengharuskan adanya kesepakatan yang sah antara para pihak. Jika salah satu pihak merasa dirugikan akibat informasi yang tidak jelas atau penipuan dalam kontrak investasi, ia dapat mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti rugi. Emiten memiliki tanggung jawab hukum untuk mengelola perusahaan secara baik dan benar demi menjaga nilai saham. Jika manajemen perusahaan gagal menjalankan tanggung

¹⁷³ Abdullah, FD, Athoillah, M, & ... (2023). PERKEMBANGAN PASAR SAHAM SYARIAH DI INDONESIA: KATEGORI SAHAM, INDEKS SAHAM, DAN STANDARISASI

jawab fidusia mereka, seperti mengambil keputusan yang merugikan perusahaan, maka pemegang saham dapat mengajukan gugatan melalui mekanisme derivative action sesuai UUPT. Gugatan ini memungkinkan pemegang saham untuk meminta pertanggungjawaban manajemen atas kerugian yang ditimbulkan akibat pengelolaan yang buruk.

Saham adalah salah satu bentuk kekayaan tidak berwujud (*intangible asset*) yang dapat diwariskan kepada ahli waris.¹⁷⁴ Sebagai representasi kepemilikan atas suatu perusahaan, saham memiliki nilai ekonomi yang signifikan dan sering menjadi bagian dari harta peninggalan seseorang. Dalam perspektif hukum, pembagian saham sebagai warisan melibatkan hukum waris, hukum pasar modal, dan hukum perseroan. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 830 menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian seseorang, sedangkan Pasal 833 menegaskan bahwa ahli waris secara otomatis memperoleh hak milik atas seluruh harta peninggalan, termasuk saham. Selain itu, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) memungkinkan pengalihan saham kepada pihak lain, termasuk melalui warisan, dengan ketentuan bahwa pengalihan saham harus mematuhi anggaran dasar perusahaan. Untuk saham yang diperdagangkan di pasar modal, Undang-Undang tentang Pasar Modal (UUPM) mengatur

¹⁷⁴ Astuti, N (2023). *EDUKASI INVESTASI SAHAM YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTASI. SWARNA*

mekanisme pengalihan saham melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) dengan pencatatan resmi di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

Prosedur pengalihan saham kepada ahli waris diawali dengan penentuan ahli waris yang berhak menerima saham¹⁷⁵, yang dapat dilakukan berdasarkan hukum waris perdata, hukum Islam, atau hukum adat, tergantung pada pewarisnya. Jika terjadi sengketa, penetapan ahli waris dilakukan melalui pengadilan. Setelah itu, nilai saham ditentukan berdasarkan laporan keuangan perusahaan (untuk saham tertutup) atau harga pasar (untuk saham di bursa). Untuk saham perusahaan tertutup, ahli waris harus mengajukan permohonan kepada perusahaan dengan melampirkan dokumen seperti akta kematian, penetapan ahli waris, dan bukti kepemilikan saham. Proses ini dapat dipengaruhi oleh ketentuan dalam anggaran dasar perusahaan yang sering kali membatasi pengalihan saham kepada pihak tertentu. Sementara itu, saham yang tercatat di bursa memerlukan pelaporan kepada perusahaan sekuritas untuk pengalihan kepemilikan yang sah.

Prosedur pengalihan saham kepada ahli waris adalah proses yang kompleks dan melibatkan beberapa langkah penting yang harus diikuti untuk memastikan keabsahan dan kelancaran transisi kepemilikan. Proses ini dimulai dengan penentuan siapa saja yang berhak menerima saham dari pewaris, yang

¹⁷⁵ Hendra, M. & Fadhil, M (2023). *STATUS DAN POSISI HUKUM SAHAM SEBAGAI HARTA WARIS PEMEGANG SAHAM YANG MENINGGAL DUNIA MENURUT HUKUM WARIS ISLAM DAN HUKUM TAQNIN:*

dapat dilakukan berdasarkan hukum waris perdata, hukum Islam, atau hukum adat. Pemilihan dasar hukum ini sangat bergantung pada latar belakang dan preferensi pewaris, serta ketentuan yang berlaku di wilayah hukum terkait. Dalam situasi di mana terdapat sengketa mengenai siapa yang berhak sebagai ahli waris, penetapan tersebut harus dilakukan melalui pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum.

Setelah ahli waris ditentukan, langkah selanjutnya adalah menentukan nilai saham yang akan dialihkan. Untuk saham perusahaan tertutup, nilai saham biasanya ditentukan berdasarkan laporan keuangan perusahaan yang terbaru.¹⁷⁶ Ini memberikan gambaran yang jelas tentang kondisi keuangan perusahaan dan nilai asetnya. Di sisi lain, untuk saham yang terdaftar di bursa efek, nilai saham dapat ditentukan berdasarkan harga pasar saat itu. Hal ini penting karena harga pasar dapat berfluktuasi, dan penilaian yang akurat diperlukan untuk memastikan bahwa ahli waris menerima nilai yang adil dari saham tersebut.

Setelah nilai saham ditentukan, ahli waris perlu mengajukan permohonan kepada perusahaan untuk melakukan pengalihan saham. Permohonan ini harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen penting seperti akta kematian pewaris, penetapan ahli waris dari pengadilan (jika diperlukan), serta bukti kepemilikan saham sebelumnya. Proses pengalihan ini juga dapat dipengaruhi oleh ketentuan dalam anggaran dasar perusahaan. Banyak perusahaan memiliki ketentuan

¹⁷⁶ Astuti, N (2023). EDUKASI INVESTASI SAHAM YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA UNTUK MENINGKATKAN MINAT INVESTASI

tertentu yang membatasi pengalihan saham kepada pihak tertentu atau mensyaratkan persetujuan dari pemegang saham lainnya sebelum pengalihan dapat dilakukan.

Untuk saham yang tercatat di bursa, prosesnya sedikit berbeda dan lebih terstruktur. Ahli waris harus melaporkan pengalihan kepemilikan kepada perusahaan sekuritas tempat saham tersebut terdaftar. Proses ini melibatkan penyampaian dokumen-dokumen yang relevan agar pengalihan kepemilikan dapat dicatat secara sah dalam sistem bursa efek. Hal ini bertujuan untuk menjaga transparansi dan keabsahan transaksi di pasar modal.

Dalam keseluruhan proses ini, penting bagi para ahli waris untuk memahami hak-hak mereka dan prosedur yang harus diikuti agar pengalihan saham dapat dilakukan dengan lancar. Ketidakpahaman terhadap prosedur atau kelalaian dalam memenuhi persyaratan dokumen dapat menyebabkan keterlambatan atau bahkan penolakan dalam proses pengalihan¹⁷⁷. Oleh karena itu, disarankan bagi ahli waris untuk berkonsultasi dengan profesional hukum atau notaris yang berpengalaman dalam bidang hukum waris dan hukum perusahaan agar semua langkah dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menghindari potensi sengketa di masa depan. Dengan mengikuti prosedur yang tepat dan memenuhi semua persyaratan hukum, ahli

¹⁷⁷ Hendra, M. & Fadhil, M (2023). *STATUS DAN POSISI HUKUM SAHAM SEBAGAI HARTA WARIS PEMEGANG SAHAM YANG MENINGGAL DUNIA MENURUT HUKUM WARIS ISLAM DAN HUKUM TAQNIN*

waris dapat memastikan bahwa mereka mendapatkan hak mereka atas saham pewaris dengan cara yang sah dan efektif.

Pengalihan saham kepada ahli waris memiliki implikasi hukum yang signifikan. Ahli waris memperoleh hak seperti hak dividen, hak suara dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), dan hak atas peningkatan nilai saham, tetapi juga bertanggung jawab atas kewajiban yang melekat pada saham, termasuk utang yang melibatkan jaminan saham. Dalam perusahaan tertutup, pengalihan saham dapat memengaruhi struktur kepemilikan dan memicu konflik jika ahli waris tidak diinginkan oleh pemegang saham lain. Selain itu, saham sering menjadi objek sengketa warisan, terutama jika tidak ada kesepakatan pembagian di antara ahli waris. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui mediasi atau pengadilan.

E. Peralihan Hak Atas Tanah Waris

Tanah merupakan sumber kehidupan yang memiliki fungsi vital bagi manusia sebagai tempat tinggal maupun kegiatan usaha. Hal ini menjadikan tanah sebagai aset bernilai tinggi yang sering menjadi objek pewarisan dalam

keluarga¹⁷⁸ Kompleksitas permasalahan tanah berkaitan dengan kepemilikannya yang tidak jarang menimbulkan konflik, termasuk dalam hal pewarisan.¹⁷⁹

Konsep peralihan hak atas tanah waris secara yuridis terjadi ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, sehingga hak tersebut beralih secara otomatis kepada ahli waris.¹⁸⁰ Untuk memberikan kepastian hukum, diperlukan pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang membedakan konsep "beralih" karena peristiwa hukum seperti kematian dan "dialihkan" melalui perbuatan hukum seperti jual beli.¹⁸¹

Peralihan hak atas tanah waris dapat terjadi karena adanya kewajiban yang diturunkan kepada ahli waris untuk menerima dan mengelola harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris. Hak atas tanah waris bisa berupa hak milik, hak sewa, hak pakai, maupun hak lainnya sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku. Tanah yang diwariskan dapat beralih melalui dua cara utama: secara hukum melalui surat wasiat atau secara otomatis berdasarkan hukum waris yang berlaku dalam masyarakat.

¹⁷⁸ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, no. 3 (2022): 64–80.

¹⁷⁹ MH Habibah, SH., "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan," *Journal of Administrative and Social Science* (2021).

¹⁸⁰ Iwan Permadi, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam," *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* 5, no. 1 (2020): 1–14.

¹⁸¹ Habibah, SH., "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan."

Terdapat dua sistem yang sering dijumpai, yakni sistem hukum waris menurut adat (hukum waris adat) dan hukum waris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih umum.¹⁸² Untuk warisan tanah, sistem yang berlaku di Indonesia mengacu pada hukum waris yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bagi yang beragama selain Islam, sementara untuk yang beragama Islam berlaku hukum waris Islam. Dalam hal ini, peralihan hak atas tanah waris dapat dilakukan secara langsung setelah adanya pembagian warisan oleh ahli waris.¹⁸³

Pemberian warisan atas tanah harus mengikuti aturan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai pembagian warisan. Misalnya, dalam hukum Islam, pembagian warisan dilakukan berdasarkan hukum faraid, yang mengatur bagian masing-masing ahli waris, seperti anak, pasangan hidup, atau orang tua.¹⁸⁴ Pembagian warisan harus dilakukan dengan hati-hati dan adil, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Proses peralihan hak atas tanah waris memerlukan pengesahan atau pembuktian melalui dokumen yang sah, yang dapat berupa surat warisan atau akta otentik. Jika warisan tanah itu berupa hak milik, maka setelah dilakukan pembagian warisan, ahli waris harus mengajukan permohonan peralihan hak

¹⁸² Irfan Aditya Semana, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman," *Officium Notarium 2*, no. 1 (2022): 177–184.

¹⁸³ Ibid.

¹⁸⁴ Hayyik Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)," *Indonesian Notary 3*, no. 4 (December 31, 2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/37>.

kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹⁸⁵ Permohonan ini dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang membuktikan status warisan, seperti akta kematian pewaris, surat keterangan ahli waris, dan dokumen lainnya yang relevan.

Jika terjadi sengketa dalam pembagian warisan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur peradilan, baik secara litigasi di pengadilan negeri atau melalui cara non-litigasi, seperti mediasi atau musyawarah.¹⁸⁶ Sengketa ini sering muncul akibat ketidaksetujuan antara ahli waris dalam hal pembagian tanah warisan. Oleh karena itu, sangat penting untuk membuat surat perjanjian atau akta notaris yang jelas mengenai pembagian warisan untuk menghindari masalah di kemudian hari.¹⁸⁷

Selain itu, apabila tanah yang diwariskan merupakan bagian dari tanah negara atau tanah yang terikat dengan hak tertentu seperti hak sewa, maka pengalihan hak harus memperhatikan ketentuan administratif yang berlaku. Dalam beberapa kasus, tanah yang diwariskan tersebut mungkin memerlukan

¹⁸⁵ Eka Puji Setyarini, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* (Journal:eArticle, Brawijaya University, 2014), accessed November 27, 2024, <https://www.neliti.com/publications/34941/>.

¹⁸⁶ Denny Widi Anggoro and Miya Savitri Savitri, "TINJAUAN YURIDIS NORMATIF TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH," *Jurnal Panorama Hukum* 1, no. 1 (June 22, 2016): 73–86.

¹⁸⁷ Zahra Apritania Jati, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI," *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 4, no. 2 (2021): 115–130.

proses perubahan status atau sertifikasi ulang agar peralihan hak dapat tercatat secara sah di BPN. Hal ini menjadi penting agar penguasaan tanah oleh ahli waris diakui secara hukum.¹⁸⁸

Pentingnya pengurusan peralihan hak atas tanah waris ini juga terletak pada perlindungan hukum terhadap hak-hak ahli waris. Tanpa adanya peralihan hak yang sah, ahli waris berisiko kehilangan hak mereka atas tanah warisan.¹⁸⁹ Proses ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari penyalahgunaan atau klaim oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Oleh karena itu, prosedur yang benar dan tepat dalam peralihan hak tanah waris harus diperhatikan dengan seksama.¹⁹⁰

Pada tingkat praktis, ahli waris perlu mengurus seluruh dokumen yang diperlukan, termasuk menyelesaikan masalah administrasi seperti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB), biaya peralihan hak, dan biaya administrasi lainnya. Hal ini bertujuan agar proses peralihan hak berjalan lancar dan tanpa hambatan hukum. Dalam konteks ini, peran notaris atau pejabat pembuat akta

¹⁸⁸ Reza Fairuzabadi and Akhmad Khisni, "Peran PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Garut," *JURNAL AKTA* 5, no. 1 (March 5, 2018): 197–202.

¹⁸⁹ Wardani Rizkianti and Sylvana Deborah Murni Hutabarat, "PENINGKATAN PENGETAHUAN DAN PENDAMPINGAN TENTANG PENGHITUNGAN PAJAK PERALIHAN HAK ATAS TANAH," *JCES (Journal of Character Education Society)* 6, no. 4 (September 7, 2023): 672–683.

¹⁹⁰ Said Ali Assagaff and Wira Fanciska, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS TERHADAP HARTA WARISAN YANG BERALIH TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS," *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 1 (December 14, 2021): 279–290.

tanah (PPAT) sangat penting untuk memastikan bahwa seluruh prosedur administrasi dan legalitas terpenuhi.¹⁹¹

Peralihan hak atas tanah waris juga sering berhubungan dengan pengelolaan tanah yang lebih lanjut setelah peralihan. Ahli waris dapat memutuskan untuk mengolah tanah tersebut, menjualnya, atau membagikannya kembali kepada ahli waris lainnya.¹⁹² Keputusan ini harus diambil dengan mempertimbangkan kepentingan bersama dan tanpa merugikan hak pihak lain. Jika tanah warisan dimaksudkan untuk dijual atau dipindahtangankan kepada pihak ketiga, maka proses jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk pembayaran pajak dan biaya transaksi.¹⁹³

Peralihan hak atas tanah waris memerlukan perhatian yang serius terhadap ketentuan hukum yang berlaku, baik itu hukum adat, hukum perdata, maupun hukum Islam. Proses ini harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan harus mematuhi prosedur yang telah ditetapkan untuk menghindari masalah hukum di masa depan. Selain itu, kesepakatan antara ahli waris sangat penting

¹⁹¹ Benny Oktario and Neneng Oktarina, "PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN ATAS WARIS DAN HIBAH DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KOTA PADANG," *Al-Hurriyah: Jurnal Hukum Islam* 4, no. 2 (December 16, 2019): 111–128.

¹⁹² Dr Urip Santoso M.H.S.H., *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019).

¹⁹³ Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati, and I. Wayan Arthanaya, "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan," *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (August 20, 2020): 30–36.

untuk menjaga hubungan keluarga tetap harmonis dan menghindari konflik yang berlarut-larut.¹⁹⁴

Pendaftaran peralihan hak waris diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dengan persyaratan meliputi sertifikat tanah, surat kematian pewaris, bukti sebagai ahli waris, identitas ahli waris, dan bukti pelunasan pajak.¹⁹⁵ Proses pendaftaran dapat dilakukan atas nama satu ahli waris berdasarkan kesepakatan atau atas nama seluruh ahli waris sebagai kepemilikan bersama.¹⁹⁶

Sistem kewarisan di Indonesia mengenal tiga sistem hukum yang berlaku yaitu hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata barat (BW). Dalam hukum adat, pewarisan tanah seringkali didasarkan pada sistem kekerabatan dan adat istiadat setempat. Sementara dalam hukum Islam, pembagian waris termasuk tanah diatur berdasarkan faraidh dengan bagian-bagian yang telah ditentukan.¹⁹⁷ Adapun menurut hukum perdata barat, pewarisan tanah mengikuti ketentuan dalam KUHPerdata.

Dalam praktiknya, peralihan hak tanah waris menghadapi berbagai kendala seperti ketidakpahaman prosedur, sengketa antar ahli waris, dan

¹⁹⁴ Filbert Cristo Wattilete, Barzah Latupono, and Novita Uktolseya, "Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah," *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 6 (August 31, 2022): 583–603.

¹⁹⁵ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria."

¹⁹⁶ Iwan Permadi, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam."

¹⁹⁷ Habibah, SH., "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan."

manipulasi oleh pihak tidak bertanggung jawab. Hal ini diperparah dengan munculnya praktik mafia tanah yang memanfaatkan ketidakpahaman ahli waris. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi atau litigasi melalui pengadilan.¹⁹⁸

Untuk mewujudkan keadilan dalam peralihan hak atas tanah waris, diperlukan peningkatan sosialisasi hukum, penyederhanaan prosedur, pengawasan ketat terhadap praktik mafia tanah, serta peningkatan profesionalisme aparat penegak hukum.

Peralihan hak atas tanah waris di Indonesia merupakan salah satu aspek yang memegang peranan penting dalam sistem hukum tanah dan pertanahan, yang memiliki dampak luas terhadap kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat.¹⁹⁹ Tanah di Indonesia bukan hanya sebagai sumber penghidupan atau aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial yang tinggi, sering kali menjadi simbol keberlanjutan keluarga dan hubungan kekerabatan antar generasi. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah waris perlu diatur secara rinci dan hati-hati, agar hak-hak keluarga yang ditinggalkan oleh pewaris dapat

¹⁹⁸ Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, and Ni Ketut Sari Adnyani, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria."

¹⁹⁹ Ati Rahmawati, "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi," *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 22, no. 2 (September 13, 2024): 178–187.

terlindungi dengan baik, serta terhindar dari potensi sengketa yang merugikan para ahli waris.²⁰⁰

Secara hukum, peralihan hak atas tanah waris terjadi secara otomatis setelah pemegang hak atas tanah meninggal dunia, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Walaupun demikian, untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa, proses peralihan hak tersebut memerlukan prosedur pendaftaran yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁰¹ Proses ini juga penting untuk memastikan bahwa hak atas tanah yang diwariskan benar-benar diakui oleh negara dan dapat dilindungi secara sah. Proses pendaftaran hak waris atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, diperlukan dokumen seperti sertifikat tanah, surat kematian pewaris, bukti status ahli waris, identitas ahli waris, dan bukti pembayaran pajak yang masih terutang. Semua dokumen ini harus dipenuhi oleh ahli waris agar hak tersebut tercatat secara sah di instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁰²

²⁰⁰ Fina Rahmawati and Adhi Budi Susilo, "Analisis Yuridis Tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Kasus Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal.)," *ADIL Indonesia Journal* 4, no. 1 (2023): 8–24.

²⁰¹ Ika Rahma Wanti and Munyarif Abdul Chalim, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH ABSENTE KARENA WARIS (STUDI KASUS DI KANTOR ATR/BPN KABUPATEN KENDAL YANG DOMISILI AHLI WARIS BERADA DILUAR WILAYAH KECAMATAN)," *JURNAL AKTA* 4, no. 2 (June 10, 2017), accessed November 27, 2024, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1790>.

²⁰² Ni Komang Evic Triani, I. Ketut Sukadana, and Luh Putu Suryani, "Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (March 16, 2021): 52–56.

Namun, dalam pelaksanaannya, meskipun sudah ada prosedur yang jelas, peralihan hak atas tanah waris sering kali menghadapi berbagai tantangan. Salah satu masalah utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum yang harus dilalui. Banyak ahli waris yang tidak tahu mengenai tahapan yang harus ditempuh, atau bahkan tidak memiliki akses yang memadai terhadap informasi dan layanan yang dapat membantu mereka dalam proses peralihan hak tersebut.²⁰³ Selain itu, konflik antar ahli waris sering kali muncul, terutama apabila tidak ada pembagian yang jelas mengenai hak waris yang diterima masing-masing pihak. Ketidakpahaman mengenai mekanisme pewarisan tanah atau keengganan untuk mengikuti prosedur yang ada dapat menimbulkan ketegangan dalam keluarga, bahkan berujung pada sengketa hukum yang berkepanjangan.²⁰⁴

Selain itu, ada juga potensi manipulasi atau penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab, seperti oknum yang bekerja sama dengan mafia tanah. Praktik mafia tanah ini sering memanfaatkan ketidaktahuan atau kelalaian ahli waris untuk menguasai tanah secara ilegal.²⁰⁵ Mereka dapat melakukan pemalsuan dokumen atau memanipulasi informasi yang ada untuk mendapatkan keuntungan pribadi. Hal ini menjadi masalah serius yang

²⁰³ Eko Irawan, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, no. 2 (2017): 275–298.

²⁰⁴ Antonius Ndruru, "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan," *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 2, no. 04 (April 21, 2021): 568–576.

²⁰⁵ Fredrik Mayore Saranaung, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997," *LEX CRIMEN* 6, no. 1 (February 16, 2017), accessed November 27, 2024, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/15081>.

memerlukan perhatian ekstra dari aparat penegak hukum dan lembaga terkait, seperti BPN, untuk melakukan pengawasan yang lebih ketat dan memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.²⁰⁶

Sistem kewarisan di Indonesia juga sangat dipengaruhi oleh tiga sistem hukum yang berbeda, yaitu hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata barat (BW). Masing-masing sistem memiliki ketentuan yang berbeda mengenai bagaimana pembagian warisan, termasuk tanah, harus dilakukan.²⁰⁷ Dalam hukum adat, pewarisan tanah sering kali didasarkan pada tradisi kekerabatan dan adat istiadat setempat, yang bisa berbeda-beda di setiap daerah. Di beberapa suku, tanah diwariskan kepada anak laki-laki, sementara di suku lain, tanah diwariskan kepada anak perempuan atau bahkan dibagi rata antara anak laki-laki dan perempuan, tergantung pada kebiasaan yang berlaku.

Dalam hukum Islam, pembagian warisan tanah diatur dengan ketat melalui prinsip *faraidh*, yang menentukan bagian-bagian yang harus diterima oleh masing-masing ahli waris berdasarkan hubungan kekerabatan dan jenis kelamin. Misalnya, anak laki-laki mendapatkan dua kali lipat bagian anak perempuan, karena menurut hukum Islam, anak laki-laki dianggap lebih

²⁰⁶ Hasbullah Ali, Sumarwoto Sumarwoto, and Yudhi Widyo Armono, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA," *Justicia Journal* 11, no. 1 (March 21, 2022): 35–43.

²⁰⁷ Marwiyah Marwiyah, "IMPLIKASI HUKUM DARI TIDAK DIMASUKKANNYA SALAH SATU AHLI WARIS DALAM SURAT KETERANGAN AHLI WARIS DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH," *SPEKTRUM HUKUM* 19, no. 2 (August 29, 2024): 171–188.

bertanggung jawab dalam hal nafkah keluarga.²⁰⁸ Pembagian warisan menurut hukum Islam harus dilakukan dengan mematuhi aturan faraidh, namun dalam prakteknya, sering kali ada kesepakatan-kesepakatan antara ahli waris untuk melakukan pembagian yang lebih fleksibel, mengingat situasi sosial-ekonomi masing-masing.²⁰⁹

Sedangkan dalam sistem hukum perdata barat, yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pembagian warisan, termasuk tanah, mengharuskan adanya akta wasiat atau pengesahan pengadilan. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, namun seringkali dianggap kurang sesuai dengan kearifan lokal atau tradisi keluarga yang lebih mengutamakan kesepakatan informal.²¹⁰ Salah satu kendala yang timbul adalah biaya dan prosedur administratif yang cenderung rumit dan memerlukan waktu yang lama, sehingga tidak jarang menghambat kelancaran proses peralihan hak atas tanah waris.

Selain tantangan dari sistem hukum yang berbeda, peralihan hak atas tanah waris juga dihadapkan pada persoalan administratif dan teknis yang lebih bersifat praktis.²¹¹ Misalnya, apabila tanah yang diwariskan tidak tercatat dengan

²⁰⁸ Faridy Faridy, "Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris," *KEADABAN: Jurnal Sosial dan Humaniora* 1, no. 1 (December 30, 2019): 1–17.

²⁰⁹ Aprilia H. Sangian, "PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PEWARISAN," *LEX PRIVATUM* 5, no. 4 (June 12, 2017), accessed November 27, 2024, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/16102>.

²¹⁰ Iwan Permadi, "Problematika Hak Waris Atas Tanah Warisan Bagi Ahli Waris Beda Agama," *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 6, no. 2 (June 20, 2023): 242–257.

²¹¹ Abdur Rohim, "PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARIS KEPADA AHLI WARIS SAAT AKAN DILAKUKAN JUAL BELI," *Justness : Jurnal Hukum Politik dan Agama* 2, no. 2

jelas dalam sertifikat tanah atau jika terjadi sengketa mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris, maka proses pendaftaran dan pembagian hak atas tanah menjadi semakin rumit. Di beberapa kasus, bahkan tanah yang sebenarnya sah milik ahli waris tertentu bisa saja beralih ke tangan pihak lain akibat manipulasi atau pemalsuan dokumen, yang dapat merugikan ahli waris yang berhak.

Pentingnya sosialisasi hukum dan pendidikan kepada masyarakat tentang hak-hak mereka sebagai ahli waris dan prosedur yang harus ditempuh dalam peralihan hak atas tanah harus menjadi prioritas utama pemerintah. Ini bisa dilakukan melalui berbagai saluran, seperti pelatihan, seminar, atau penyuluhan langsung kepada masyarakat di tingkat desa atau kelurahan.²¹² Masyarakat perlu diberi pemahaman tentang hak dan kewajiban mereka dalam pewarisan tanah serta cara-cara yang dapat ditempuh untuk mencegah adanya sengketa tanah.

Selain itu, sistem pendaftaran tanah harus dipermudah dan lebih transparan. Pemerintah dapat memanfaatkan teknologi informasi untuk mempercepat proses pendaftaran tanah, misalnya dengan mengembangkan sistem pendaftaran tanah secara elektronik (e-registration) yang memungkinkan masyarakat mengakses data pertanahan secara langsung dan menghindari potensi manipulasi.²¹³ Peningkatan profesionalisme aparat penegak hukum juga

(December 19, 2022), accessed November 27, 2024, <https://ejournal.stihzainulhasan.ac.id/index.php/justness/article/view/31>.

²¹² Habibah Habibah, "PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN," *JOURNAL OF ADMINISTRATIVE AND SOCIAL SCIENCE* 3, no. 1 (January 1, 2022): 85–100.

²¹³ Ibid.

sangat diperlukan, agar mereka dapat menangani kasus sengketa tanah secara objektif dan adil.

Diharapkan peralihan hak atas tanah waris di Indonesia dapat berjalan lebih lancar, adil, dan transparan, sehingga hak-hak ahli waris terlindungi dengan baik, dan tanah sebagai aset berharga dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi keluarga dan masyarakat.²¹⁴ Keberhasilan dalam menangani peralihan hak atas tanah waris bukan hanya akan memberikan keadilan bagi ahli waris, tetapi juga akan mendukung stabilitas sosial dan ekonomi yang lebih baik bagi masyarakat Indonesia secara keseluruhan.

1.3 Pembeli Hukum Beritikad Baik dalam Sengketa Berobyek Tanah

Pembeli beritikad baik dalam sengketa berobyek tanah perlu mendapat perlindungan hukum yang memadai.²¹⁵ Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.²¹⁶ Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 yang memberikan kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi secara hukum.

²¹⁴ Ibid.

²¹⁵ Widodo Dwi Putro et al., "Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah," *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, no. 2 (December 30, 2020), accessed November 28, 2024, <https://jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/view/89>.

²¹⁶ Iwan Permadi, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam."

Sertifikat tanah yang masih atas nama pemilik yang hidup memberikan hak penuh kepada pemilik untuk melakukan transaksi jual beli tanpa perlu melibatkan pihak lain, seperti anak-anaknya. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang berlaku, di mana pemilik sah memiliki hak untuk mengalihkan kepemilikan tanah sesuai dengan kehendak mereka. Namun, meskipun transaksi tersebut sah secara hukum, pemilik tetap harus mematuhi ketentuan yang berlaku terkait administrasi, pajak, dan prosedur transaksi.²¹⁷

Untuk melakukan balik nama sertifikat setelah transaksi jual beli, ada beberapa dokumen yang diperlukan. Di antaranya adalah kwitansi pembayaran yang menjadi bukti transaksi, surat pernyataan yang menyatakan bahwa penjual sudah meninggal, dan surat keterangan waris dari ahli waris.²¹⁸ Selain itu, dokumen pajak seperti bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama lima tahun terakhir juga diperlukan untuk kelancaran proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika penjual sudah meninggal atau tidak dapat dihubungi, pembeli perlu memastikan kelengkapan dokumen agar proses dapat berjalan lancar.

Di Batam, terdapat kebijakan khusus terkait hak atas tanah yang perlu diperhatikan. Rumah dan tanah di area perumahan di Batam umumnya tidak

²¹⁷ Deddik Harianto and Vieta Imelda Cornelis, "Tinjauan Rangkap Jabatan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam," *JAPHTN-HAN* 1, no. 1 (January 31, 2022): 120–134.

²¹⁸ Actika Actika and Agustianto Agustianto, "Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik Yang Berada Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam," *Journal of Judicial Review* 22, no. 1 (June 30, 2020): 112–127.

memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM), melainkan hanya memiliki Hak Guna Bangunan (HGB). Jika seseorang memiliki SHM dan menjualnya, sertifikat tersebut akan dikembalikan menjadi HGB pada saat transaksi jual beli dilakukan. Kebijakan ini diambil untuk melindungi tanah di Batam, yang merupakan daerah strategis yang berbatasan langsung dengan negara-negara seperti Malaysia dan Singapura.²¹⁹

Selain itu, terdapat pula larangan jual beli tanah di kawasan kampung tua di Batam. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Batam menegaskan bahwa tanah yang berada di kawasan kampung tua tidak boleh diperjualbelikan meskipun tanah tersebut dapat diagunkan ke bank. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga keaslian dan warisan budaya dari kawasan kampung tua tersebut.²²⁰ Hal ini juga sejalan dengan upaya pemerintah untuk melindungi identitas kawasan yang memiliki nilai sejarah dan budaya tinggi.

Sebagai bagian dari pengaturan pengelolaan aset daerah, Peraturan Walikota Batam Nomor 37 Tahun 2016 dan Peraturan Walikota Batam Nomor 54 Tahun 2023 mengatur tentang pengawasan dan prosedur operasional standar (SOP) dalam pengelolaan aset daerah. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli

²¹⁹ Anida Anida et al., “Analisis Yuridis Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam),” *UNES Law Review* 6, no. 1 (November 15, 2023): 3597–3608.

²²⁰ Evi Wulandari and Muhammad Fajar Hidayat, “ Penegakan Hukum Pidana Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Di Kecamatan Bengkong, Kota Batam ,” *SYARIAH: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 4 (July 1, 2024): 290–300.

harus dilakukan dengan transparansi dan akuntabilitas, serta harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.²²¹

Selain itu, terdapat tantangan terkait penentuan harga tanah dalam transaksi jual beli. Penelitian menunjukkan adanya ketidakcocokan antara harga yang disepakati dalam akta jual beli dan harga yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).²²² Hal ini menciptakan masalah dalam proses transaksi, dan perlu ada upaya untuk mengharmonisasikan penentuan harga tanah agar sesuai dengan ketentuan pajak dan peraturan yang berlaku.

Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta ketentuan dalam Undang-Undang Agraria mengatur tentang penetapan harga tanah dan bea transaksi.²²³ Hal ini penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tanah tidak hanya sah secara hukum tetapi juga adil bagi semua pihak yang terlibat, termasuk dalam hal kewajiban perpajakan.

Meskipun sertifikat tanah yang masih atas nama pemilik yang hidup memberikan kebebasan untuk melakukan transaksi jual beli, penting bagi

²²¹ Veren Sempo, "HAK MASYARAKAT HUKUM ADAT DI TENGAH MODERNISASI DI TINJAU DARI PASAL 18B AYAT (2) UNDANG UNDANG DASAR 1945," *LEX PRIVATUM* 13, no. 5 (July 15, 2024), accessed November 28, 2024, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/57139>.

²²² Elza Syarief and Agung Prayogo, "Analisis Yuridis Hak Erfpacht Verponding Hak Pengelolaan Lahan Kota Batam," *Journal of Law and Policy Transformation* 3, no. 1 (June 28, 2018): 77–106.

²²³ Koko Sandro Okto Maulana, Budi Ispriyarso, and Mujiono Hafidh Prasetyo, "Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan," *Notarius* 14, no. 2 (December 30, 2021): 877–891.

pemilik dan pembeli untuk memahami regulasi yang berlaku, termasuk kebijakan terkait hak milik, hak guna bangunan, larangan jual beli tanah kampung tua, dan penentuan harga tanah yang sesuai dengan peraturan yang ada. Dengan demikian, transaksi dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²²⁴

Dalam praktiknya, pembeli beritikad baik sering menghadapi permasalahan ketika objek tanah yang dibelinya ternyata dalam sengketa atau memiliki permasalahan hukum. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi penting mengingat mereka telah melakukan transaksi jual beli sesuai prosedur dan tidak mengetahui adanya permasalahan pada objek tanah tersebut²²⁵ Hal ini seringkali terjadi karena kurangnya kehati-hatian dalam proses peralihan hak atas tanah atau adanya itikad tidak baik dari pihak penjual.²²⁶

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik sebenarnya telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Selanjutnya Pasal 531 KUHPerdara mengatur bahwa bezit dalam itikad

²²⁴ Rahayu Harina, Busyra Azheri, and Yussy Adelina Mannas, "Penerapan Self Assessment System Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan Dalam Transaksi Jual Beli," *Media of Law and Sharia* 4, no. 2 (March 17, 2023): 153–170.

²²⁵ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No . 2525 K / PDT / 2018) Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus," *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021): 810–832.

²²⁶ Marsha Angela Putri Sekarini and I Nyoman Darmadha, "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku," *Jurnal Hukum: Samudera Keadlian* 11, no. 2 (2014): 1–12.

baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya²²⁷ SEMA No. 4 Tahun 2016 memberikan kriteria pembeli beritikad baik yang harus dipenuhi, yaitu melakukan jual beli sesuai prosedur dan dokumen yang sah, melakukan kehati-hatian dengan meneliti riwayat tanah, memastikan penjual adalah pihak yang berhak, dan memastikan tanah tidak dalam status sita atau jaminan²²⁸ Pemenuhan kriteria ini menjadi dasar perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli tanah masih sedikit sekali disinggung dalam praktik. Akan tetapi, prinsip kehati-hatian dalam jual beli tanah menjadi tolak ukur bagi pembeli yang dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.²²⁹ Pembeli dapat dikategorikan beritikad baik ketika memenuhi prinsip kehati-hatian dalam melakukan transaksi atau negosiasi. Hal ini diperkuat dengan Yurisprudensi MA No. 1847 K/PDT/2006 yang menyatakan bahwa pembeli yang tidak mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak harus dilindungi.²³⁰

²²⁷ Boris Tampubolon, "Pembeli Yang Beritikad Baik Dilindungi Hukum : Ini Kriterianya," *Jurnal Fakultas Huku Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (2017): 44.

²²⁸ Fadhila Restyana Larasati and Mochammad Bakri, "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik," *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2019): 881.

²²⁹ Agus Salim, "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda," *Jurnal Usm Law Review* 2, no. 2 (2019): 174.

²³⁰ Elizabeth Lestari Taruli Lubis Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, *PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH*, ed. Nur Syarifah Prof. Adriaan W Bedner, Imam Nasima (Jakarta: LeIP, 2015).

Sengketa yang melibatkan pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah merupakan masalah yang sering ditemui dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Tanah, yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang sangat penting, sering kali menjadi sumber sengketa antara berbagai pihak. Sengketa ini dapat mencakup berbagai aspek, mulai dari hak kepemilikan hingga status tanah yang tidak terdaftar dengan benar. Dalam hal ini, sangat penting untuk memastikan bahwa pembeli yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Pembeli yang beritikad baik adalah pihak yang tidak mengetahui adanya cacat hukum atau masalah yang melibatkan objek tanah yang dibelinya, serta telah memenuhi prosedur yang sah dalam proses transaksi jual beli.²³¹

Sengketa tanah tidak hanya merugikan pihak penjual yang tidak sah, tetapi juga membebani pembeli yang telah melakukan transaksi dengan itikad baik.²³² Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menjadi sangat penting untuk menjaga kepastian hukum, menegakkan keadilan, dan mencegah kerugian lebih lanjut bagi pembeli yang tidak terlibat langsung dalam kesalahan hukum tersebut. Pemahaman mengenai hak dan kewajiban

²³¹ Fajar Rachmad Dwi Miarsa et al., “Konsep Pengaturan Pembeli Beritikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak Terkait Jual Beli Berobjek Tanah,” *Halu Oleo Law Review* 7, no. 1 (March 26, 2023): 13–25.

²³² Maxwell Kurniadi, Febby Nelson, and Pieter Latumeten, “Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019),” *Indonesian Notary* 5, no. 3 (August 27, 2024), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol5/iss3/1>.

pembeli beritikad baik serta cara perlindungan yang sesuai dengan hukum yang berlaku sangat diperlukan.²³³

Pasal 1338 ayat (3) dalam KUHPerdota menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks jual beli tanah, baik pembeli maupun penjual diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik. Bagi pembeli, hal ini tercermin dalam kesungguhan dan kehati-hatian dalam memeriksa status hukum tanah yang akan dibeli. Selanjutnya, Pasal 531 KUHPerdota menjelaskan tentang bezit (penguasaan barang) dalam itikad baik, yang mana pembeli yang memperoleh tanah secara sah, dan tanpa mengetahui adanya cacat atau masalah hukum terkait tanah tersebut, dianggap sebagai pihak yang beritikad baik.²³⁴ Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32, memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, di mana sertifikat yang sah memiliki perlindungan hukum meskipun di kemudian hari diketahui bahwa transaksi yang mendasarinya memiliki cacat hukum. Hal ini menjadi landasan hukum yang kuat bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah, selama mereka

²³³ Askar Askar, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah," *Journal of Lex Theory (JLT)* 3, no. 1 (June 30, 2022): 16–32.

²³⁴ Rizky Maulida and H. Arba Arba, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah : (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016)," *Private Law* 1, no. 1 (February 26, 2021): 71–80.

telah melakukan pemeriksaan yang sesuai dan tidak mengetahui adanya masalah hukum terkait tanah yang dibeli.²³⁵

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) juga memberikan pedoman penting mengenai pembeli beritikad baik. SEMA No. 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa pembeli beritikad baik wajib memeriksa dan memastikan bahwa tanah yang dibeli tidak terlibat dalam sengketa hukum dan bahwa dokumen transaksi lengkap dan sah.²³⁶ SEMA No. 7 Tahun 2012 menyatakan bahwa pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui bahwa penjual tidak berhak atas tanah tersebut tetap harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam hal ini, prinsip kehati-hatian atau *duty of care* sangat penting dalam menentukan apakah seorang pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik. Pembeli yang ingin dilindungi harus menjalankan kewajiban untuk berhati-hati dalam melakukan transaksi.²³⁷

Beberapa langkah yang perlu dilakukan oleh pembeli untuk memastikan bahwa mereka beritikad baik antara lain memeriksa keaslian sertifikat tanah melalui kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), memastikan status hukum penjual, serta meneliti riwayat tanah. Pembeli juga harus memeriksa status tanah

²³⁵ Haposan Sahala Raja Sinaga, "Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat Di Pengadilan Negeri Tanjung Balai," *Honeste Vivere* 33, no. 2 (July 31, 2023): 130–141.

²³⁶ Maiyyah Nadzirah, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN SERTIFIKAT INDUK KEPADA PEMEGANG SERTIFIKAT PECAH TANAH (SPLITZING)," *JURNAL EDUCATION AND DEVELOPMENT* 11, no. 1 (2023): 230–234.

²³⁷ Achmad Fitriani, "KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK BERDASARKAN KONSEP PEMISAHAN HORIZONTAL BIDANG AGRARIA," *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora* 1, no. 10 (August 24, 2022): 2063–2076.

di pengadilan atau pejabat pemerintah untuk memastikan bahwa tanah yang akan dibelinya tidak sedang dalam sengketa atau proses eksekusi hukum. Meskipun terdapat upaya digitalisasi, sistem administrasi pertanahan di Indonesia masih memiliki banyak kekurangan, seperti masalah data yang tidak akurat, tumpang tindih sertifikat, dan kurangnya transparansi. Pembeli sering kali kesulitan mengakses informasi yang lengkap dan akurat tentang status tanah yang akan dibeli.²³⁸

Selain itu, praktik curang oleh penjual atau pihak ketiga yang sengaja menyembunyikan fakta mengenai status hukum tanah juga menjadi masalah yang sering dihadapi pembeli.²³⁹ Kurangnya pengetahuan pembeli tentang prosedur yang benar dalam transaksi jual beli tanah juga seringkali menyebabkan kesalahan.²⁴⁰ Oleh karena itu, penyempurnaan sistem administrasi pertanahan yang dapat diakses secara transparan dan akurat sangat diperlukan, dan peran aktif PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta notaris dalam memastikan keabsahan transaksi juga sangat penting. Selain itu, peningkatan

²³⁸ “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee | Amanna Gappa” (n.d.), accessed November 28, 2024, <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agil/article/view/21305>.

²³⁹ Yuristo Adias Narendra, “Tinjauan Pembeli Beriktikad Baik Dan Pembuktiannya Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/PN Yk.)” (Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2023), accessed November 28, 2024, <https://dspace.uin.ac.id/handle/123456789/48445>.

²⁴⁰ T. Latiful, Marlia Sastro, and Herina Wati, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/PT BNA),” *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (October 9, 2023): 381–396.

pendidikan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat dapat mengurangi ketidaktahuan dan mendorong pembeli untuk lebih berhati-hati.²⁴¹

Untuk memastikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, penting juga untuk mempercepat penyelesaian sengketa tanah di pengadilan. Dengan mempercepat proses penyelesaian sengketa, pembeli yang telah mematuhi prosedur hukum dapat mendapatkan keadilan lebih cepat. Pada akhirnya, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik bukan hanya soal kepastian hukum dalam transaksi tanah, tetapi juga tentang menjamin keadilan dan mencegah kerugian lebih lanjut bagi pihak yang tidak terlibat dalam kesalahan hukum.²⁴² Pemerintah dan lembaga terkait harus terus berupaya meningkatkan sistem administrasi pertanahan dan memberikan penyuluhan hukum agar pembeli dapat lebih mudah mengakses informasi yang diperlukan dan terhindar dari sengketa di kemudian hari.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam sengketa tanah sangat penting untuk menciptakan iklim hukum yang adil dan dapat dipertanggungjawabkan.²⁴³ Dalam praktiknya, pembeli yang sudah mematuhi

²⁴¹ Fransiska Litania Ea Tawa Ajo and Gunawan Djajaputra, "Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)," *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 6639–6652.

²⁴² Andi Steven Liono, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI LELANG HAK TANGGUNGAN," *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 3, no. 1 (May 10, 2018): 1–16.

²⁴³ Wahyu Widiyaningrum and Iwan Erar Joesoef, "PENERAPAN ASAS ACTIO PAULINA KEPAILITAN DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK : Studi Kasus Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Idm," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2023): 57–74.

prosedur hukum dan bertindak dengan itikad baik tidak seharusnya menjadi pihak yang dirugikan ketika tanah yang dibeli ternyata terlibat dalam sengketa. Oleh karena itu, sistem hukum Indonesia perlu memberikan perlindungan yang lebih kuat bagi pembeli yang sudah memenuhi kewajibannya, baik dari segi pemeriksaan status tanah, verifikasi dokumen, maupun kehati-hatian dalam proses transaksi. Meskipun ada tantangan terkait pengelolaan data tanah dan transparansi informasi, penting bagi pihak-pihak terkait untuk bekerja sama memastikan bahwa prosedur hukum dijalankan dengan sebaik-baiknya.²⁴⁴

Tantangan terbesar dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik adalah ketidakjelasan status hukum tanah yang seringkali disebabkan oleh ketidakteraturan dalam administrasi pertanahan. Meskipun pemerintah telah berusaha untuk melakukan digitalisasi data pertanahan, masih ada sejumlah kasus di mana status tanah tidak tercatat dengan jelas atau bahkan tumpang tindih antarsertifikat. Pembeli beritikad baik yang bergantung pada informasi dari kantor pertanahan atau PPAT dapat menjadi korban kesalahan administratif yang berpotensi merugikan mereka di kemudian hari. Oleh karena itu, peningkatan kualitas dan keakuratan data pertanahan sangat penting untuk memberikan rasa aman bagi pembeli dan mencegah sengketa di masa depan.²⁴⁵

²⁴⁴ Yuyun Wahyuni, "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM)," *Indonesian Notary* 3, no. 4 (December 31, 2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7>.

²⁴⁵ Irma Ananda Putri and Tamsil Tamsil, "ANALISIS YURIDIS PUTUSAN MA NOMOR 3180 K/PDT/2019 TENTANG JUAL BELI HARTA BERSAMA YANG BELUM DI BAGI DI

Peran PPAT dan notaris dalam setiap transaksi jual beli tanah juga sangat vital dalam mencegah kerugian bagi pembeli. Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta transaksi tanah, PPAT dan notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua prosedur hukum telah dipenuhi, termasuk memverifikasi dokumen dan melakukan pengecekan terhadap status hukum tanah yang akan dijual.²⁴⁶ Mereka harus memberi informasi yang jelas kepada pembeli mengenai potensi masalah hukum yang mungkin timbul, seperti hak atas tanah yang tidak tercatat atau status tanah yang sedang dalam sengketa. Tanpa perhatian yang memadai dari PPAT dan notaris, pembeli yang beritikad baik bisa terjebak dalam transaksi yang berisiko.²⁴⁷

Selain itu, penting untuk melihat bahwa proses hukum terkait sengketa tanah bisa memakan waktu yang lama, sehingga memperburuk posisi pembeli yang beritikad baik. Di banyak kasus, pembeli yang sudah memenuhi prosedur hukum malah harus menghadapi proses pengadilan yang berlarut-larut ketika tanah yang dibeli ternyata bermasalah. Hal ini tentu sangat merugikan, terutama bagi mereka yang tidak terlibat langsung dalam kesalahan hukum tersebut.

Untuk itu, perlu adanya percepatan dalam proses penyelesaian sengketa tanah,

HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS): Harta Bersama, Jual Beli, Akta Jual Beli, PPATS,” *NOVUM: JURNAL HUKUM* (May 11, 2022): 141–150.

²⁴⁶ Sem Sanjaya, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/PDT/2020),” *Indonesian Notary* 3, no. 4 (December 31, 2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol13/iss4/3>.

²⁴⁷ Zikra Fitrianti, “AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNKAN KEPADA BANK OLEH PIHAK KETIGA,” *Indonesian Notary* 2, no. 4 (December 30, 2020), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/33>.

baik di pengadilan maupun melalui jalur administratif lainnya. Penyelesaian yang lebih cepat akan memberi kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik.²⁴⁸

Dari sisi sosial, ketidakpastian hukum terkait transaksi jual beli tanah yang melibatkan pembeli beritikad baik dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan perekonomian.²⁴⁹ Jika pembeli merasa bahwa mereka tidak dilindungi meskipun telah memenuhi prosedur yang benar, hal ini bisa menghambat transaksi jual beli tanah secara umum dan menurunkan minat investasi dalam sektor properti. Sebaliknya, jika sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang kuat bagi pembeli beritikad baik, maka hal ini akan menciptakan iklim investasi yang lebih baik, meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum, dan akhirnya berdampak positif pada perekonomian.²⁵⁰

Dalam kasus sengketa tanah, pengadilan harus mempertimbangkan perlindungan bagi pembeli beritikad baik sesuai asas keadilan dan kepastian

²⁴⁸ Muhammad Vikri Aditama, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Obyek Boedel Pailit" (Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2024), accessed November 28, 2024, <https://dspace.uin.ac.id/handle/123456789/50198>.

²⁴⁹ Tirta Faraghta Fanshab, "PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) OLEH PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP SITA EKSEKUSI ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS NAMA PEMBERI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 706 K/Ag/2022)" (bachelorThesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024), accessed November 28, 2024, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/80344>.

²⁵⁰ Dwi Nugrohandini and Etty Mulyati, "AKIBAT HUKUM GUGATAN DAN PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (September 13, 2019): 35–52.

hukum. Pembeli yang telah memenuhi kriteria beritikad baik seharusnya tidak dirugikan akibat perbuatan penjual yang tidak berhak. Hal ini sesuai dengan SEMA No. 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik meskipun kemudian diketahui penjual adalah pihak yang tidak berhak.²⁵¹

Pembeli beritikad baik juga dilindungi oleh Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Namun demikian, perlindungan ini baru efektif jika pembeli dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan pemeriksaan yang cermat sebelum melakukan transaksi.²⁵²

Untuk mendukung tercapainya tujuan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, pendidikan hukum kepada masyarakat menjadi hal yang tidak kalah penting. Banyak pembeli yang terjebak dalam sengketa tanah karena kurangnya pemahaman mengenai prosedur yang benar dalam transaksi tanah.²⁵³ Oleh karena itu, penyuluhan hukum mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi tanah harus dilakukan secara luas, baik melalui media, seminar, atau program-program edukasi lainnya. Pemahaman yang baik akan membuat

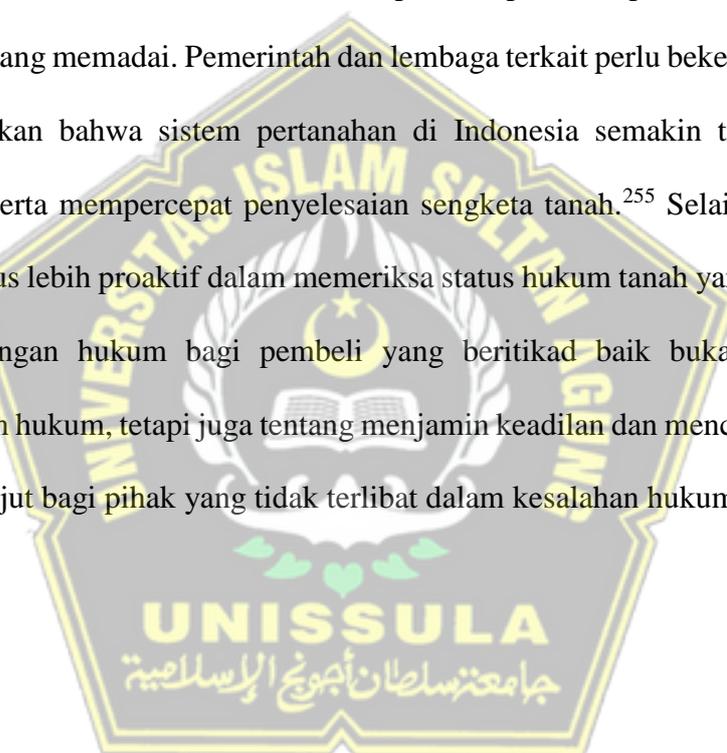
²⁵¹ Annisaa Azzahra et al., “Tanggung Gugat Perusahaan Atas Hubungan Jual Beli Pihak Ketiga yang Menjanjikan Harga di Bawah Harga Resmi kepada Pembeli: (Studi Kasus PT ANTAM Melawan Budi Said),” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 4 (April 20, 2021): 283–295.

²⁵² Akmal Adicahya, “MENGAKHIRI AMBIGUITAS KEWENANGAN ABSOLUT PERADILAN AGAMA DALAM SENGKETA WARIS DAN HAK MILIK,” *Jurnal Yudisial* 16, no. 2 (July 30, 2023): 269–291.

²⁵³ Irdyanti Amir, “Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017),” *Indonesian Notary* 4, no. 1 (March 31, 2022), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/24>.

pembeli lebih berhati-hati dalam transaksi dan lebih memahami hak-haknya ketika menghadapi sengketa. Pendidikan hukum yang efektif dapat membantu mengurangi jumlah sengketa yang melibatkan pembeli yang tidak terlibat dalam kesalahan hukum, sehingga sistem hukum tanah menjadi lebih efisien dan adil.²⁵⁴

Pembeli beritikad baik diharapkan dapat memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Pemerintah dan lembaga terkait perlu bekerja sama untuk memastikan bahwa sistem pertanahan di Indonesia semakin transparan dan akurat, serta mempercepat penyelesaian sengketa tanah.²⁵⁵ Selain itu, pembeli juga harus lebih proaktif dalam memeriksa status hukum tanah yang akan dibeli. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik bukan hanya soal kepastian hukum, tetapi juga tentang menjamin keadilan dan mencegah kerugian lebih lanjut bagi pihak yang tidak terlibat dalam kesalahan hukum.²⁵⁶



²⁵⁴ Lalu Muhammad Wira Arizki, Arief Rahman, and M. Yazid Fathoni, “Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi : (Study Di BPN Lombok Tengah),” *Private Law* 3, no. 2 (June 27, 2023): 489–500.

²⁵⁵ RISNAWATI RISNAWATI, “Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda” (diploma, Universitas Islam Kalimantan MAB, 2022), accessed November 28, 2024, <https://eprints.uniska-bjm.ac.id/12049/>.

²⁵⁶ Hilman Andriawan, “Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Yang Mengabulkan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Perampasan Barang Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi” (Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2024), accessed November 28, 2024, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/50407>.

BAB IV

**KELEMAHAN REGULASI PERALIHAN HARTA BERSAMA BERUPA
TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI**

**A. Kelemahan Secara Substansi Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama
Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli**

Substansi hukum atau yang juga dalam bahasa Inggris dikenal sebagai *legal substance* adalah sebuah aturan hukum, sebuah regulasi, dan peraturan perundang-undangan yang mampu menentukan bisa atau tidaknya sebuah hukum tersebut diterapkan dan dilaksanakan. Definisi lainnya, substansi hukum adalah sebuah produk yang dibuat oleh orang atau sebuah badan lembaga yang berada di dalam sistem hukum tersebut dikarenakan wewenang yang mereka miliki untuk mengambil keputusan dan membuat sebuah peraturan juga perundang-undangan.

Lawrence Meir Friedman dalam bukunya *The Legal System A Social Science Perspective* menyatakan bahwa terdapat tiga komponen yang dikandung dalam hukum, salah satunya adalah substansi hukum. Lawrence M. Friedman dikutip dalam Pahlevi menyatakan bahwa substansi hukum adalah *“The substance is composed of substantive rules and rules about how institutions should behave. Structure and substance are real components of a legal system, but they are at best a blueprint or design, not a working*

*machine*²⁵⁷ yang diartikan sebagai hasil atau *output* dari sistem hukum tersebut yang dapat berupa berbagai bentuk peraturan, keputusan-keputusan badan hukum atau sebuah lembaga yang berwenang yang dapat digunakan oleh seluruh pihak baik pihak yang membuat peraturan tersebut (dalam hal ini sebagai pihak yang mengatur) juga pihak masyarakat atau yang dapat dikategorikan sebagai subjek hukum (dalam hal ini adalah pihak yang diatur).

Secara sederhana, substansi hukum merupakan sebuah aturan hukum dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis yang didalamnya mengandung asas-asas, norma-norma hukum, serta putusan pengadilan yang dapat dijadikan pedoman dan pegangan oleh masyarakat dan pemerintah dalam menghasilkan sistem hukum yang diharapkan dan diinginkan. *Living law* atau hukum yang hidup dan berjalan di masyarakat juga merupakan cakupan dari substansi hukum, sehingga tidak hanya berdasar pada peraturan-peraturan tertulis di dalam kitab undang-undang atau *law in books*.

Tepatnya, substansi hukum adalah hukum yang berbentuk *in concreto* atau kaidah hukum secara individual maupun hukum *in abstracto* atau kaidah hukum secara umum. Dari sudut pandang sebuah negara yang berpegang pada sistem *civil law* atau sistem Eropa Kontinental bahwa hukum yang diterapkan dengan metode utama yaitu kodifikasi, maka hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan yang dibuat secara tertulis, yang memiliki bentuk fisiknya,

²⁵⁷ Farida Sekti Pahlevi, "Pemberantasan Korupsi Di Indonesia: Perspektif Legal System Lawrence M. Freidman," *Jurnal El-Dusturie* 1, no. 1 (2022): 23–42.

sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis tidak dapat dikategorikan sebagai hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat menjadi UUPA) adalah salah satu bentuk hukum positif yang mencakup aspek pertanahan di Indonesia. UUPA menganut 7 asas, yaitu asas penguasaan oleh negara, asas fungsi nasional, asas hukum adat, asas nasionalitas atau bisa juga disebut sebagai asas kebangsaan, asas pembatasan kepemilikan tanah demi kepentingan umum, asas perencanaan umum, dan asas pemeliharaan tanah.

Asas kebangsaan merupakan sebuah asas penting yang memberikan kesempatan bagi para warga negara untuk memiliki tanah di Indonesia. Maksud dari asas ini adalah hanya yang berkewarganegaraan Indonesia yang dapat dan berhak untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, asas ini diatur dalam:²⁵⁸

- Pasal 1 jo. Pasal 9

Pasal ini mengatur bahwa:

“(1) hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2; (2) Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk

²⁵⁸ I Made Darma Putra Suahya and I Gede Pasek Eka Wisanjaya, “Fungsi Prinsip Asas Kebangsaan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *OJS Universitas Udayana*, n.d., <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/5261/4019>.

memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”

Pasal tersebut secara tegas mengungkapkan bahwa warga negara Indonesia dapat memiliki hak atas tanah dan mengambil keuntungan dari tanah tersebut baik untuk keuntungan pribadi maupun keuntungan untuk keluarganya.

- Pasal 21 ayat (1)

Pada Pasal ini, diatur bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik” maksud dari pasal ini adalah setiap masyarakat yang dapat dibuktikan bahwa telah berstatus sebagai warga negara Indonesia dapat memiliki hak milik atas tanah untuk kebutuhan pribadinya bukan untuk kebutuhan perusahaan atau komersil yang dapat diperjualbelikan kembali.

- Pasal 26 ayat (1)

Pasal ini mengatur bahwa “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah” maksud dari pasal ini bahwa selain Undang-Undang Pokok Agraria, pemindahan hak milik berdasar pada perjanjian yang dijabarkan dalam Pasal 26 ayat (1) juga harus mengikuti Peraturan Pemerintah.

- Pasal 26 ayat (2)

Pasal ini mengatur bahwa:

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Maksud dari pasal ini adalah setiap tindakan pemindahan hak milik kepada yang bukan warga negara atau dalam hal ini adalah warga negara asing atau badan hukum yang tidak diatur oleh Pemerintah, maka pemindahan hak tersebut batal demi hukum dan tanahnya akan menjadi tanah pemerintah.

Sementara itu, Hukum Waris adalah sebuah hukum yang mengatur mengenai tata cara perpindahan atau pengalihan harta warisan dari yang mati (pewaris) baik berupa harta benda yang memiliki nilai ekonomi maupun berupa utang piutang kepada orang-orang yang memiliki hak untuk mewarisinya

(dalam hal ini adalah ahli waris) berdasar pada Undang-Undang juga surat wasiat sesuai yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wethboek*). Dalam hukum perdata, terdapat tiga unsur penting mengenai hukum waris, yaitu: (1) adanya orang yang meninggal sebagai pewaris (*erlaster*), (2) adanya ahli waris (*erfgenaam*), (3) adanya harta kekayaan yang ditinggalkan (*nalatenschap*).²⁵⁹

Berdasarkan Hukum Perdata, yang dapat menjadi ahli waris diatur dalam Pasal 832 KUHPer adalah para anggota keluarga yang memiliki hubungan darah yang sah baik diluar perkawinan, suami dan istri yang hidup diluar perkawinan, dan suami juga istri yang hidup terlama. Kemudian dalam Pasal 833 KUHPer diatur bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum untuk memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang yang meninggal dunia. Selain ahli waris yang diatur dalam KUHPer, hak untuk menjadi ahli waris juga bisa didapatkan dari surat wasiat.

Terdapat dua kelompok yang berhak disebut sebagai ahli waris atau *beneficiaries*, yaitu kelompok pertama adalah anggota keluarga terdekat yang diatur dalam Pasal 832 KUHPer. Kelompok kedua yang dapat menjadi ahli waris adalah orang-orang yang ditunjuk oleh pewaris yang telah meninggal dalam proses pengukuhan ketika pewaris tersebut masih hidup, dalam hal ini

²⁵⁹ Dika Ratu Maru'atun et al., "Analisis Pembagian Harta Warisan Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata (BW)," *Amandemen : Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik, Dan Hukum Indonesia* 1, no. 3 (2024): 350–58, <https://journal.appihi.or.id/index.php/Amandemen/article/download/449/674/2425#:~:text=Pengertian Hukum Waris Perdata,satu atau beberapa orang lain.>

adalah orang-orang yang dekat atau memiliki hubungan keluarga dengan ahli waris, baik yang secara sah berada di dalam struktur keluarga atau tidak dalam struktur keluarga.²⁶⁰

Tanah dapat diperjualbelikan, hal ini sesuai dengan asas kebangsaan yang dikandung dalam UUPA. Proses jual beli tanah secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian bahwa “Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat: 1) sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri, 2) kecapakan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang halal”

Selama proses jual beli tanah, ada yang namanya PPJB atau secara lengkapnya dikenal sebagai perjanjian pengikatan jual beli. Hakikatnya, PPJB dibuat hanya oleh satu peran, yaitu antara notaris. Hal tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur bahwa salah satu wewenang notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Maka, selama proses pembuatan akta tanah, tanah tersebut harus dipastikan tidak memiliki sertifikat atau belum tersertifikasi. Apabila hal tersebut telah terpenuhi, notaris dalam melanjutkan proses pembuatan akta tanah kepemilikan secara legal dan sah dengan catatan bahwa tanah tersebut sudah milik sendiri, bukan menjadi milik negara atau tanah yang belum memiliki sertifikat lagi. Namun, produk yang dibuat oleh notaris tidak bisa

²⁶⁰ *Ibid.*

disamaratakan dengan produk hasil PPAT. Karena dua jabatan ini memiliki peran yang berbeda secara fungsinya.

Langkah awal dalam proses perjanjian jual beli hak tanah adalah melakukan perjanjian pengikat jual beli tanah atau PPJB. PPJB dibuat oleh kedua pihak yaitu calon pembeli tanah dengan pemilik tanah saat itu. Tujuan dibuatnya PPJB adalah calon pembeli dan pemilik tanah telah sepakat dalam ukuran tanah tersebut. PPJB sangat diperlukan karena menjadi syarat pertama untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB). Pembuatan AJB dapat dilakukan dihadapan notaris ataupun PPAT, juga pihak lain selama pembuatan PPJB didasari oleh ketentuan hukum yang berlaku pada Pasal 1320 KUHPer. Akta jual beli sendiri adalah bukti otentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi tentang aset tanah ini diatur di dalam pasal 616 dan pasal 620 KUHPer bahwa proses jual beli tanah yang sah adalah dengan pengumuman akta otentik dan pembukuan pendaftaran atau register yang memiliki kejelasan.²⁶¹

Proses ini telah diatur pada Pasal 19 ayat (2) dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual

²⁶¹ Arjuna Purama Putra and Febrianus Adi Nggala, "Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa* 1, no. 2 (2021): 169–75.

beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan PPAT. AJB merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain.

Selama proses AJB ini perlu juga dihadiri oleh pihak penjual dan pembeli serta orang yang diberikan kekuasaan dengan surat kuasa tersebut, serta perlu juga dihadiri oleh sedikitnya dengan dua orang saksi. Setelah keduanya sepakat dan syarat-syarat sudah terpenuhi, maka AJB dapat diproses secara langsung. Apabila proses AJB telah selesai, maka proses jual beli tanah dapat berlanjut pada proses pendaftaran sertifikat untuk memperoleh sertifikat tanah yang sah di mata hukum.

Secara spesifik, pembuatan sertifikat tanah ini didasari oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997, fungsi dari sertifikat adalah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Maka, apabila transaksi jual beli tersebut sudah melahirkan sertifikat tanah, dengan begitu seseorang sebagai pemilik sertifikat memiliki kewenangan yang paten atas tanah yang dimiliki.

Sementara itu, jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:

- Bersifat terang, yang artinya adalah perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau dilakukan secara sembunyi-sembunyi;

- Bersifat tunai, yang artinya adalah perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah tersebut dipindahkan kepada pembeli disertai dengan proses pembayarannya yaitu secara tunai;
- Bersifat riil, yang dapat diartikan bahwa akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak secara langsung yang dapat menjadi bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli. Sementara akta tersebut menjadi bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Apabila didasari dengan Pasal Perjanjian, maka Abdul Kadir Muhammad mengemukakan bahwa kelemahan yang dimiliki bila hanya berpegang pada Pasal 1313 KUHPer mengenai hukum perjanjian secara umum, adalah sebagai berikut:²⁶²

- Perjanjian hanya sepihak saja. Hal ini dapat dilihat dari perumusan pasal bahwa “satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata kerja “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak atau pihak-pihak lainnya yang lebih dari satu. Padahal dalam suatu perjanjian dua atau lebih pihak yang mengikatkan dirinya. Oleh karena itu, perumusan pasalnya seharusnya adalah “saling mengikatkan diri” sehingga terdapat konsensus antara pihak-pihak yang terlibat, tidak hanya berpatok pada satu pihak saja.

²⁶² Sufirman Rahman and Ilham Abbas, *Hukum Dalam Jual Beli Tanah* (Aceh: Sefa Media Utama, 2023), https://repository.umi.ac.id/2442/3/Similarity_Buku Hukum Jual Beli Tanah.pdf.

- Kata “Perbuatan” dalam pasal tersebut juga mencakup tanpa konsensus pengertian. Pengertian “Perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus sehingga ada baiknya bila menggunakan kata “persetujuan” dibandingkan kata “perbuatan”
- Tidak memiliki tujuan yang jelas. Hal ini dikarenakan dalam perumusan Pasal 1313 KUHPer tidak disebutkan tujuan pengadaan perjanjian sehingga dapat memberi celah bagi para pihak untuk mengikatkan diri pada sebuah bentuk perjanjian yang tidak jelas tujuannya atau menyimpang dari hukum.
- Pengertian perjanjian pada Pasal ini begitu luas karena dapat mencakup berbagai bentuk perjanjian seperti pelangsungan perkawinan, janji kawin yang telah diatur dalam aspek hukum keluarga, padahal yang sebenarnya dimaksud oleh Pasal ini adalah hubungan perjanjian antara debitor dan kreditor pada aspek harta kekayaan.

Berdasarkan pendapat dijabarkan oleh Abdul Kadir Muhammad, bila dihubungkan dengan perjanjian jual beli terhadap harta bersama berupa tanah objek warisan, maka kelemahan hukum secara substansi adalah memberikan celah dan membuka peluang untuk dilakukannya jual beli dengan peralihan hak milik harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli tanpa mengikut sertakan ahli waris yang lain.

Hal ini juga didukung dengan ketiadaan hukum yang tegas dan rinci dalam mengatur jual beli terhadap objek-objek warisan, terutama tanah yang

sering menjadi objek sengketa. Maka dari itu, harus ada peraturan yang jelas mengenai jual beli tanah serta pengawasan ketat terhadap notaris dan PPAT yang berwenang dalam memproses PPJB juga AJB. Syarat materiil dan syarat formil dalam proses jual beli tanah berupa tanah objek warisan harus benar-benar diperhatikan dan dipenuhi.

Syarat materiil sangatlah penting dalam proses jual beli tanah, karena syarat ini berperan dalam penentuan sahnyanya kegiatan hukum jual beli tanah tersebut. Syarat materiil dalam proses jual beli tanah adalah penjual sebagai pihak yang menjual tanah dan harus dipastikan pula bahwa penjual merupakan pemegang sah dari hak atas tanah yang dijual atau sebagai pemilik yang memiliki hak untuk menjual tanah tersebut. Hal ini berlaku bila subyek hukumnya adalah orang. Namun, bila hak milik atas tanah nya terdapat pada lebih dari satu pemilik (yang dapat diakibatkan oleh pewarisan, pernah membeli tanah tersebut secara bersama-sama atau patungan, juga diperoleh secara bersama-sama secara hibah) maka tanah tersebut dapat dijual secara bersama-sama atau atas dasar persetujuan seluruh pemegang hak atas tanah yang mana maksudnya tanah itu tidak dapat dijual hanya oleh satu orang atau perwakilan saja.

Sementara untuk syarat formil dapat dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang dikandung dalam Undang-Undang Hukum Perdata, yakni cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah (berumur minimal 21 tahun menurut KUHPer atau 17 tahun bila menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun

1974 atau telah melakukan pernikahan meskipun belum mencapai umur minimum yang ditentukan oleh Undang-Undang).

Karena apabila lalai dalam pemenuhan syarat materiil dan syarat formil baik sengaja maupun tidak sengaja, maka perjanjian jual beli tanah tersebut serta peralihan hak atas tanah berupa tanah objek warisan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Apabila analisa substansi hukum ini diterapkan pada ketentuan peralihan hak atas tanah berupa objek warisan berdasar pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, maka analisa dari sudut substansial hukum sebagai berikut:

- a. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam
 - 1) Hal penting yang dikandung dalam Keputusan Presiden ini adalah peraturan yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang ada di Pulau Batam merupakan tanah negara, sehingga dapat ditarik kesimpulan secara sederhana bahwasannya warga negara Indonesia yang bertempat tinggal di Batam tidak dapat memiliki hak atas tanah secara individual atau untuk pribadinya sendiri di Batam. Peraturan ini lemah secara substansi dikarenakan terdapat kontradiksi antara Keputusan Presiden dengan Pasal 1 *jo.* Pasal 9 UUPA. Pasal 1 *jo.* Pasal 9 UUPA mengatur mengenai hak-hak setiap warga negara untuk memiliki hak atas tanah

untuk pribadi dan mengambil keuntungan dari peralihan hak atas tanah tersebut baik secara individual juga untuk keuntungan bersama, sehingga dapat dilihat secara jelas bahwa kontrakdisi yang terjadi antara Kepres Nomor 41 Tahun 1973 dan UUPA adalah pembatasan hak atas tanah yang menjadi hak setiap individu warga negara Indonesia yang bertempat tinggal di Batam.

- 2) Berdasar pada penjelasan di BAB I untuk subbagian latar belakang bahwa prioritas utama dibuatnya Kepres Nomor 41 Tahun 1973 ini adalah memberikan fasilitas kepada investor asing dan local untuk menjalankan kegiatan yang mendukung ekspor dan peningkatan daya saing ekonomi. Namun, yang harus digaris bawahi adalah prioritas utama terhadap pemberian fasilitas kepada investor asing mengenai hak atas tanah telah menyalahi peraturan agraria pada Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Bila ditelaah dari hierarki peraturan perundang-undangan, maka sudah seharusnya hukum dan masyarakat mengikut Undang-Undang Pokok Agraria yang memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan Keputusan Presiden. Namun, tetap saja ini menjadi salah satu tantangan dan bukti adanya kelemahan substansi hukum dalam proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli.

Bukti kelemahan substansi hukum regulasi pengalihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang terjadi di Kota Batam adalah diperbolehkannya pasangan pewaris yang masih hidup atau pasangan terlama pewaris untuk menjual tanah objek warisan tersebut tanpa perlu mendapatkan seluruh izin dari para ahli waris yang lainnya. Ketentuan ini diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973. Namun, hal ini sangat menyalahi peraturan dalam proses jual beli tanah warisan berdasar pada Hukum Waris dan Hukum Perdata.

Proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisa melalui jual beli tanpa wajib mendapatkan persetujuan ahli waris seperti diatur secara khusus pada Otonomi Daerah Kota Batam seharusnya dianggap belum terjadi. Karena berdasar pada fakta yang dijelaskan bahwa proses jual beli harta bersama berupa tanah objek warisan dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang lain tetapi hanya dengan persetujuan satu pihak yaitu pasangan yang masih hidup atau pasangan terlama pewaris, maka jual beli tersebut dianggap belum terjadi dan batal demi hukum.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 bertentangan dengan peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang diatur dalam KUHPer. Analisis ini berdasarkan pada Pasal-Pasal sebagai berikut:

- a. Pasal 1417 KUHPer yang mengatur mengenai jual beli dan syarat implisit dari proses jual beli yang sah bahwa “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada kembali untuk menuntut

penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”

- b. Sementara itu, Pasal 1417 KUHPer dapat dihubungkan dengan proses Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer yang mengatur tentang kepemilikan harta bersama yang diperoleh dari warisan dalam hal ini adalah harta bersama berupa tanah objek warisan. Pasal 833 ayat (1) KUHPer mengatur bahwa “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal” kemudian Pasal 832 ayat (1) KUHPer mengatur mengenai orang-orang yang berhak menjadi ahli waris bahwa “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini”

Maka, bila dianalisis lebih lanjut dan diperhatikan benang merahnya, terdapat ketidakkonsistenan substansi hukum pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli dengan konsep tanpa persetujuan ahli waris yang lain dapat ditetapkan batal demi hukum karena tanah dapat dijual bila seluruh pemiliknya menyatakan setuju. Untuk tanah objek warisan, maka tanah tersebut menjadi milik seluruh ahli waris (sesuai

yang diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPer). Apabila tanah objek warisan tersebut dijual tanpa mendapatkan persetujuan oleh ahli waris yang lain, maka proses jual beli dan peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan dan syarat umum proses jual beli yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPer, Pasal 1320 KUHPer, Pasal 1417 KUHPer, dan Pasal 833 ayat (1) KUHPer.

Apabila isteri atau suami pewaris tetap memaksa untuk melanjutkan proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli tanpa memberi tahu atau izin pada ahli waris yang lain, maka berdasarkan Pasal 1417 KUHPer, jual beli tersebut batal. Jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada dan setiap bagian tanah tersebut dikembalikan kepada para ahli waris yang berhak akan tanah warisan tersebut. Dengan kejelasan bahwa hak milik pada tanah tersebut tetap berada pada para ahli waris.

Dari analisa diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat kelemahan secara substansi hukum dalam regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang diterapkan di Kota Batam. Kelemahan ini mengakibatkan ketidakseimbangan hukum dalam menjunjung nilai keadilan bagi para ahli waris terhadap tanah tersebut. Hal lainnya adalah kelemahan hukum secara substansi ini dapat menjadi peluang bagi para oknum untuk mendapatkan keuntungan bagi dirinya sendiri dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subjektif orang lain.

B. Kelemahan Secara Struktur Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli

Struktur hukum atau dalam bahasa Inggris dikenal sebagai *legal structure* adalah lembaga-lembaga atau badan-badan hukum yang diciptakan oleh masyarakat itu sendiri dan memiliki fungsinya masing-masing dengan satu tujuan yang sama, yaitu sistem hukum yang diciptakan dapat berjalan sesuai dengan yang diinginkan dan diharapkan. Komponen melihat dan mengevaluasi tentang penerapan produk hukum serta penggarapan bahan-bahan hukum yang dilakukan secara teratur.

Tidak hanya substansi hukum, Lawrence Meir Friedman juga mengemukakan tentang komponen sistem hukum yang lain, yaitu struktur hukum. Menurut Lawrence Meir Friedman, struktur hukum yang menjadi bagian dari komponen yang dikandung hukum adalah *“The structure of a system body of the system, the tough, rigid bones that process flowing with bounds. We describe the structure of judicial system when we talk about the number of judge, the jurisdiction of courts, how higher courts are stacked on top of lower courts, what persons are attached to various courts, and what their roles consist of”* yang dapat diartikan bahwa struktur hukum yaitu sebuah sistem atau tingkah laku sosial secara resmi yang dapat menopang dan menampung tegaknya sistem hukum yang berjalan di masyarakat.

Struktur hukum yang dimaksud oleh Friedman ini memiliki hubungan dengan tatanan hukum, lembaga-lembaga hukum yang ada di pemerintahan,

aparatus penegak hukum beserta kewenangannya, perangkat hukum, dan proses juga kinerja setiap aparat hukum dan lembaganya dalam penerapan juga pelaksanaan penegakan hukum. Struktur hukum juga disebut sebagai sebuah sistem struktural atau lembaga yang mampu menentukan tentang bisa atau tidaknya hukum tersebut dilaksanakan dengan baik. Lutfi Ansori dikutip dalam Pahlevi mengungkapkan bahwa struktur hukum yang tidak dapat menggerakkan sistem hukum atau gagal dalam menggerakkan sistem hukum seperti yang diharapkan dapat menimbulkan ketidakpatuhan masyarakat terhadap hukum yang telah dibentuk. Hal ini tentu turut berdampak pada budaya hukum masyarakat.²⁶³

Friedman juga berpendapat bahwa substansi dan struktur hukum adalah dua komponen nyata atau komponen riil dari sistem hukum yang berlaku, tetapi dua hal ini tetap tidak dapat didefinisikan menggunakan arti yang sama karena memiliki peran sebagai cetak biru atau desai hukum, bukan sebagai alat kerja untuk menerapkan hukum di masyarakat.

Untuk struktur hukum dalam peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli adalah lembaga-lembaga, perseorangan atau individu, juga badan hukum yang menangani proses jual beli tanah dalam peralihan harta bersama bersama berupa tanah objek warisan dari Badan Pertanahan Nasional dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, lembaga pengadilan juga dapat dikategorikan sebagai sebuah struktur hukum yang

²⁶³ Pahlevi, *op.cit*, hlm. 32

berperan dalam penentuan efektivitas penegakan hukum dan berjalannya hukum di Indonesia dengan baik atau tidaknya.

Eksistensi dan kewenangan Pengadilan sebagai lembaga penegak hukum ini diatur dan dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia pada Pasal 24 ayat (1) sampai ayat (2) bahwa “(1) Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain Badan Kehakimana menurut Undang-Undang, (2) Susunan dan kekuasaan badan kehakiman itu diatur dengan Undang-Undang.” Maksud dari Pasal ini adalah seluruh kekuasaan kehakiman dan baik atau tidaknya penegakan hukum di Indonesia dapat dinilai dari kinerja sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya, yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Lingkungan Peradilan Militer, Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.

Untuk melaksanakan kewenangannya, tugas, dan tanggung jawabnya Pengadilan memiliki kemerdekaannya dan bebas dari pengaruh pihak eksternal manapun baik dari pemerintah maupun masyarakat sendiri untuk melakukan penegakkan hukum dan keadilan (*to enforce the truth and justice*). Demi pencapaian penegakkan hukum dan keadilan, Pengadilan memiliki tugas untuk mempertahankan tata hukum perdata dan penerapannya sesuai dengan kasus yang dipersengketakan. Namun, yang menjadi salah satu kelemahan dalam penegakan perkara perdataan pada Pengadilan yaitu Pengadilan yang bersifat pasif dalam memproses gugatan sengketa yang diajukan. Arti lainnya adalah

ruang lingkup atau luasan cakupan sengketa terbatas pada perkara yang diajukan kepada hakim untuk dilakukan pemeriksaan berdasarkan asas-asas yang telah ditentukan oleh para pihak yang terlibat dan berperkara, tidak berdasar pada asas-asas yang seharusnya diterapkan oleh hakim. Posisi hakim hanya untuk membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan yang diajukan oleh para pihak berperkara demi tercapainya peradilan dan keadilan yang diharapkan.

Harta bersama adalah salah satu bentuk harta kekayaan yang diperoleh secara bersama-sama dengan berbagai cara, salah satu caranya yaitu diperoleh melalui pewarisan juga dari surat wasiat. Contoh dari harta bersama adalah tanah yang menjadi objek warisan. Tanah sebagai objek warisan tidak begitu diperhatikan oleh para penegak hukum, sehingga seharusnya hal ini mulai diseriusi oleh pemerintah, baik para pemerintah pusat dari lembaga pembentuk peraturan dan bagi para penegak hukum di lingkup peradilan.

Namun terdapat pembatas hukum dalam gerak hakim untuk melakukan penegakkan hukum. Hakim diminta untuk tetap aktif dalam memimpin sidang perkara perdata, mempermudah jalannya persidangan perdata, juga membantu setiap pihak untuk bisa mendapatkan hak-haknya kembali, tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa hakim juga harus bersikap *tut wuri*. *Tut Wuri* dalam hal ini adalah hakim hanya terikat dan dapat melakukan pemeriksaan peradilan pada

perkara-perkara atau pelanggaran-pelanggaran yang diajukan para pihak atau biasa dikenal dengan asas *secundum allegata iudicare*.²⁶⁴

Asas *secundum allegata iudicare* adalah sebuah asas hukum yang memiliki hubungan dengan proses akan beban pembuktian dalam sebuah perkara yang diproses oleh hakim Pengadilan. Asas ini mengartikan bahwa hakim harus teliti dalam perkara yang diajukan dan digugat oleh hakim. Karena asas ini juga para pihak memiliki kewajiban untuk melakukan pembuktian atas perkara-perkara dan pelanggaran hak yang diajukan, pembuktian perkara tidaklah menjadi tugas hakim.

Lebih sederhananya adalah hakim memiliki kewajiban untuk mengadili setiap gugatan yang diajukan tetapi dilarang untuk menjatuhkan putusan kepada perkara atau fakta-fakta hukum yang diketahui tetapi tidak dituntut oleh para pihak atau mengabulkan lebih dari apa yang digugat juga dituntut oleh para pihak. Batasan ini diatur dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR juga Pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg.

Peran hakim ini juga memiliki hubungan dengan asas *verhandlungs maxime*, dimana hanya hal-hal yang digugat dan dipersengkatkan saja yang wajib untuk dibuktikan. Hakim hanya memiliki ikatan pada bagian-bagain yang menjadi sengkatan dan menjadi gugatan yang diajukan oleh para pihak. Maka itu, para pihaklah yang berperkara yang memiliki kewajiban untuk

²⁶⁴ Tata Wijayanta et al., "Penerapan Prinsip Hakim Pasif Dan Aktif Serta Relevansinya Terhadap Konsep Kebenaran Formal" (Yogyakarta, 2009), <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/download/16243/10789>.

membuktikan apa yang digugat dan Pasal-Pasal apa saja yang dilanggar, bukan hakim.

Maka itu, berdasar pada Pasal 132 HIR dan 156 Rbg bahwa makna pasif dari Hakim Pengadilan adalah hakim tidak dapat memperluas cakupan dari apa yang menjadi pokok sengketa, Hakim tidak diperbolehkan menambah atau mengurangi apa yang menjadi pokok sengketa, tetapi hal ini tidak dapat diartikan hakim tidak aktif dalam menjalani tugas pokok dan fungsinya selama proses peradilan. Karena selaku pimpinan sidang, hakim harus turut aktif dalam memimpin pemeriksaan perkara yang dilakukan oleh organ Peradilan yang lain juga tidak menjadi alat dari para pihak yang dapat memanfaatkan hakim untuk mencapai apa yang diinginkan.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 mengatur mengenai kekuasaan kehakiman dengan peran secara umum para hakim dalam BAB IX UUD 1945 pada Pasal 24 dan 25. Dijelaskan bahwa negara Republik Indonesia adalah sebuah negara berprinsip hukum dan konsekwensi daripadanya adalah menurut UUD ditentukan adanya suatu kekuasaan kehakiman yang merdeka yang dapat diartikan bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari pengaruh kekuasaan pemerintah atau kekuasaan lain yang memiliki hubungan dengan kehakiman tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan sebuah lembaga atau jabatan yang tidak dipengaruhi oleh kekuasaan-kekuasaan lain, merupakan sebuah lembaga atau jabatan yang berdiri sendiri tanpa campur tangan dari pemerintah atau lembaga non-pemerintah

lainnya. Fungsi kekuasaan kehakiman ini menurut peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa, “Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggarakannya negara Hukum Republik Indonesia.”

Lebih lanjut pada Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman mengatur bahwa “Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat” dan Pasal 10 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman juga mengatur mengenai batasan kewenangan yang dimiliki oleh badan peradilan dan batasan kewenangan hakim dalam bertindak yaitu, “Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.”

Berdasar pada uraian tentang Pasal-Pasal yang disebut diatas dan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, maka hakim harus bertindak dalam proses mengadili perkara-perkara dan pengakan hukum yang dihadapinya sebagai berikut:

- a. Penegakan keadilan pada kasus yang hukumnya telah jelas diatur dalam hierarki peraturan perundang-undangan, hakim tinggal menerapkan hukumnya saja.

- b. Apabila perkara yang diproses memiliki ketidakjelasan hukum atau peraturannya, maka hakim harus melakukan penafsiran hukum juga undang-undang yang relevan dengan cara atau metode penafsiran yang lazim yang sah menurut ilmu hukum.
- c. Apabila perkara yang diproses tidak diatur peraturan atau undang-undangnya dalam bentuk tertulis, maka hakim harus menilai dan mengambil keputusan berdasar pada adat-istiadat atau nilai-nilai hukum yang tumbuh disekitar masyarakat. Hal ini diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dengan berpegang pada nilai Pancasila dan *According to the law of civilized nations*.

Intinya, hakim harus tetap memutuskan perkara yang diproses untuk diadilinya berdasarkan pada hukum-hukum yang ada, tidak membeda-bedakan penegakannya karena berbagai risiko yang dihadapinya. Sebagai hakim, dapat disadari bahwa selama proses pemeriksaan dan pengambilan keputusan terhadap perkara yang diadili, sebuah fakta lain terungkap bahwa hukum yang telah dibentuk tidak selalu dapat menjawab secara tepat dan adil proses penyelesaian sengketa. Maka dari itu hakim harus pintar dalam mencari kelengkapan yang mampu memenuhi unsur keadilan tersebut.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa manusia memiliki cakupan kegiatan yang begitu luas hingga tak terhitung jumlah dan jenisnya, sehingga tidak dapat sepenuhnya dikandung oleh peraturan perundang-undangan dengan tuntas dan detail. Selain itu perkembangan zaman pun semakin cepat. Maka

demikian Sudikno menganggap bahwa menjadi sesuatu yang wajar bila peraturan perundang-undangan tidak mencakup seluruh perkembangan kegiatan dan pekerjaan manusia secara lengkap dan sejelas-jelasnya. Oleh karena hukumnya tidak jelas maka harus diteliti, dianalisis, dan dicari juga ditemukan oleh hakim sendiri.

Dalam penerapan hukum, hakim harus melakukan penerapan berdasarkan dua aspek yaitu aspek dalam penggunaan hukum tertulis terlebih dahulu, bila hukum tertulis masih belum mampu dan belum cukup untuk digunakan dalam penerapan hukum dan pengambilan keputusan maka hakim dapat mencari dan menemukan sendiri hukum tersebut dari sumber-sumber hukum yang relevan dengan perkara yang sedang diadili. Sumber-sumber tersebut dapat berupa yurisprudensi atau keputusan-keputusan oleh hakim yang lain, doktrin, traktat, kebiasaan hukum, serta hukum-hukum yang tidak tertulis atau tidak memiliki wujud fisiknya.

UUD 1945 dan Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman mengandung beberapa prinsip yang dapat digunakan hakim untuk melakukan pengambilan keputusan dalam proses penerapan hukum, yaitu:

- a. Putusan pengadilan yang dapat digunakan untuk melindungi seluruh warga negara Indonesia. Prinsip putusan pengadilan ini didapat dari alinea keempat pembukaan UUD 1945 yang bersumber dari Pancasila.
- b. Diadakannya Peradilan demi mendapatkan Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sesuai yang dikandung dalam Pasal 2 ayat (1)

Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang dalam penjelasannya dinyatakan sesuai dengan Pasal 29 UUD 1945.

- c. Prinsip Kemandirian Hakim yang diatur dalam Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 jo. Pasal 1 dan Pasal 3 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur bahwa kekuasaan kehakiman adalah salah satu bentuk dari kekuasaan negara yang merdeka. Pasal 1 menjelaskan secara sederhana bahwa kekuasaan kehakiman yang bebas dari pengaruh yang lain dan tak ada campur tangan dari pihak kekuasaan *extra judicial* kecuali dalam hal-hal yang telah diatur dalam UUD 1945, sedangkan Pasal 3 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman secara tegas mengatur mengenai kemandirian hakim dalam bertindak.
- d. Prinsip Pengadilan yang tidak boleh menolak perkara yang diajukan. Prinsip ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor Kekuasaan Kehakiman yang mengatur bahwa pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan hanya karena tidak terdapat dalih hukum yang mengatur atau hukum yang mengatur mengandung ambiguitas, melainkan wajib melakukan pemeriksaan dan proses pengadilannya.
- e. Hakim memiliki prinsip untuk melakukan penggalan, mengikuti dan memahami nilai hukum dan prinsip keadilan yang tumbuh di masyarakat. Prinsip ini bertujuan agar putusan hakim selalu sesuai dengan hukum dan nilai keadilan yang tumbuh di dalam masyarakat.

Dari penjabaran prinsip diatas, bisa dikatakan bahwa prinsip-prinsip yang dianut oleh hakim juga menjadi salah satu kelemahan struktur regulasi hukum pada peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli. Karena hakim tidak dapat mengakomodir aspek keadilan dengan efektif seperti yang diharapkan dan diinginkan oleh masyarakat. Secara terpaksa, hakim harus memilih salah satunya dalam pemutusan perkara karena setiap prinsip tidak bisa diterapkan secara sekaligus. Penetapan prinsip ini diatur berdasar pada asas prioritas yang kasuistis.

Murtadha Muthahhari mengemukakan bahwa konsep adil dibagi menjadi empat hal, yaitu:

- a. Adil yang memiliki makna sebagai bentuk keseimbangan di suatu masyarakat yang memiliki tujuan untuk bertahan dan mapan, maka kondisi masyarakat tersebut harus dipastikan seimbang, dimana segala sesuatu yang tumbuh di dalam masyarakat harus terbagi secara rata semestinya;
- b. Adil sebagai bentuk persamaan penafia terhadap segala perbedaan yang ada, secara jelasnya adalah keadilan yang hadir untuk memelihara persamaan ketika hak memilikinya sama;
- c. Adil adalah memelihara dan menjaga hak-hak individu dan memberikan hak kepada setiap orang yang berhak untuk menerimanya;

Dalam penyelesaian perkara mengenai harta bersama terutama pada peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli harus bersikap adil dengan tidak menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak lainnya

termasuk menambah kerugian pada pihak-pihak berperkara yang telah merasakan kerugian dari tergugat. Pada hal ini, hakim memiliki kewajiban untuk melakukan penetapan hukum yang memiliki kepastian hukum yang jelas tanpa adanya keraguan dari hakim itu sendiri, kepastian hukum yang mengandung nilai keadilan untuk setiap pihak yang berperkara, serta kemanfaatan bagi pihak-pihak yang mencari keadilan.

Kebebasan yang dimiliki hakim itu mutlak sifatnya. Namun, kebebasan hakim dalam proses penyelesaian perkara dan melakukan proses penemuan hukum serta penafsirannya harus dibatasi, karena hakim selama menjalankan tugasnya tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan UUD 1945. Hal ini bisa dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur bahwa "Peradilan mengadili menurut hukum" sehingga pada dasarnya kebebasan hakim memiliki dalam sistem hukum Indonesia, yaitu Pancasila dan UUD 1945.

Jaminan pada kebebasan hakim dalam mengadili dengan begitu memadai dari sudut pandang konstitusi dan peraturan perundang-undangnya, sudah seharusnya diterapkan secara seimbang atau proporsional, maka itu dapat digunakan pedoman berikut:

- a. Penerapan hukum yang didasari pada peraturan perundang-undangan pada proses penyelesaian kasus perkara, berdasar pada asas dan *status law must prevail* (ketentuan yang dikandung dalam undang-undang harus diunggulkan)

- b. Melakukan penafsiran hukum menggunakan pendekatan-pendekatan hukum, seperti penafsiran secara sistematis, dari sudut pandang sosiologis, bahasan analogis dan *a contrario* atau dapat mengutamakan keadilan daripada peraturan perundang-undangan bila tidak bisa menyeimbangkan.
- c. *Rechtsvinding* atau sebuah proses mendapatkan kebebasan untuk memutuskan dengan mencari dan menemukan hukum, dasar-dasar hukum juga asas-asasnya yang dapat membantu dalam mengambil keputusan pada proses peradilan;
- d. Jangkauan kebebasan yang dimiliki hakim memiliki makna bahwa kebebasan tersebut untuk melaksanakan kewenangan peradilan yaitu: a) menerapkan hukum berdasar pada peraturan perundang-undangan, b) penafsiran hukum, c) mencari dan menemukan hukum.

Dari pemaparan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa kebebasan yang dimiliki hakim atas kekuasaan kehakimannya tidak dapat dikategorikan sebagai kebebasan absolut tanpa batas, melainkan kebebasan yang berlandaskan norma yuridis, kode etik profesi hakim, norma moral, dan hati nurani yang dimiliki. Kemandirian hakim sendiri dapat dibuktikan dari putusan yang ditentukan juga cara hakim menangani dan menerapkan hukum pada kasus yang diselesaikannya. Lembaga penegakan hukum dalam hal ini pengadilan tidak lagi menjadi wadah untuk ditegakkan dan diterapkannya Undang-Undang dan segala hierarki peraturan perundang-undangan melainkan juga menjadi tempat untuk pengujian Undan-Undang, sehingga hal ini sebenarnya tidak sesuai dengan

peran Lembaga Penegakan Hukum itu sendiri yaitu Peradilan. Karena sebenarnya peran ini seharusnya menjadi Peran Mahkamah Konstitusi untuk melakukan pengujian terhadap setiap peraturan yang dibentuk dan diundangkan. Hal ini pun turut menjadi salah satu bentuk kelemahan substansi hukum yang dihadapi oleh Indonesia, sehingga turut memperlemah regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli.

Sementara itu, peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli dikaji berdasarkan struktur hukum, maka seharusnya Undang-Undang Pokok Agraria dan KUHPer yang menjadi pedoman hakim dalam mengambil keputusan selama proses mengadili. Hal ini dikarenakan apabila didasari dengan hierarki peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Pokok Agraria masih lebih tinggi hierarkinya bila dibandingkan dengan Keputusan Presiden dan Peraturan Pemerintah. Hal yang sama juga berlaku pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai Hukum Waris Perdata dan Hukum Jual Beli.

Bila terjadi perkara sengketa tanah objek waris yang proses pengalihannya melalui jual beli, putusan hakim harus tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria dan KUHPer setelah melakukan penggalian pada hukum yang tumbuh di masyarakat. Ketidak konsistenan hukum dan tumpang tindihnya Pasal-Pasal yang mengatur mengenai jual beli, tanah objek warisan, serta perjanjian menjadi bukti bahwa terdapat kelemahan secara struktu hukum dalam regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli

yang dapat mengakibatkan kebingungan pada para penegak hukum, terkhususnya penegak hukum yang bertempat di kota Batam.

C. Kelemahan Secara Kultur Hukum Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli

Komponen hukum terakhir menurut Lawrence Meir Friedman adalah Budaya atau kultur hukum yang biasa dikenal juga dengan *Legal Culture*. Kultur hukum adalah sebuah komponen yang mengandung nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi penerapan dan cara bekerjanya hukum. Kultur hukum memiliki fungsi menjadi media penghubung antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum warga negara Indonesia.

Lawrence Meir Friedman sendiri mengungkapkan bahwa yang dimaksud dengan *legal culture* adalah “*It is the element of social attitude and value. The phrase “social forces” is itself an abstraction; in any event have needs and make demands; these sometimes do and sometimes do not invoke legal process, depending on the culture.*” yang dapat diartikan bahwa budaya hukum adalah kumpulan dari ide, nilai-nilai, pemikiran, pendapat, dan perilaku masyarakat pada proses pengaplikasian hukum di lingkungannya. Kultur hukum ini memiliki hubungan yang erat dengan kesadaran, pemahaman, dan tingkat penerimaan masyarakat pada hukum yang berlaku di lingkungan mereka. Kultur ini menjadi bagian dari bergeraknya sistem hukum sehingga tidak hanya dipandang sebagai nilai yang tercetak di atas kertas, tetapi juga dapat dipandang sebagai sebuah nilai yang dapat diaplikasikan di kehidupan nyata, realitas sosial

yang terjadi di masyarakat. Dalam penerapan ini, dapat dilihat bahwa penerapan hukum di masyarakat juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain yang tidak berhubungan dengan hukum seperti nilai-nilai yang dianut oleh masyarakat di lingkungan tersebut, sikap, kebiasaan, dan pandangan masyarakat terhadap hukum yang diaplikasikan.

Shalihah dikutip dari Pahlevi²⁶⁵, bahwa Shalihah dalam bukunya "Sosiologi Hukum" berpendapat bahwa kesenjangan hukum yang terjadi di masyarakat dan penerapan hukum yang tumbuh di masyarakat semakin lebar. Hal ini dikarenakan hukum yang dibentuk seringkali tidak sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip yang dianut dan dipercayai oleh masyarakat. Faktor lain yang berpengaruh adalah masyarakat yang masih berpegang pada nilai-nilai tradisional, sehingga mengakibatkan ketidaksiapan masyarakat dalam mengaplikasikan nilai-nilai hukum yang semakin modern. Akibat lain dari perbedaan nilai modern yang dibangun oleh pemerintah dan perkembangan nilai yang tumbuh di masyarakat adalah tingkat kesadaran hukum yang rendah sehingga mengurangi tingkat efektivitas bekerjanya sistem hukum di masyarakat.

Namun hal ini tidak dapat disanggah, bahwa bekerjanya hukum di masyarakat memiliki ketergantungan yang erat pada budaya hukum yang ada di masyarakat. Hal ini mencakup nilai, pandangan, dan sikap masyarakat. Perbedaan budaya dan ketidakselerasan ini lah yang menjadi salah satu

²⁶⁵ Pahlevi, *op.cit*, hlm. 33

tantangan pemerintah dalam menerapkan hukum-hukum yang telah dibuat untuk masyarakat. Karena apabila perbedaan budaya hukum ini tidak disadari dan diabaikan, maka peluang kegagalan bekerjanya sistem hukum dengan baik di masyarakat akan semakin tinggi. Kegagalan penerapan hukum akibat perbedaan prinsip dan nilai budaya ini dapat dilihat dari gejala-gejala berikut:

- a. Terdapat kekeliruan dan kesalahpahaman masyarakat dalam memahami isi peraturan hukum yang dibentuk dan disampaikan oleh pemerintah.
- b. Terdapat kesenjangan yang besar antara cita-cita hukum dengan praktik atau implementasi hukum dalam masyarakat.
- c. Masyarakat lebih memilih untuk bertingkah laku atau berperilaku berdasar pada nilai-nilai budaya yang dipercaya dan dijadikan sebagai pedoman hidup dibandingkan berdasar pada nilai-nilai hukum.

Selain itu, terdapat tiga sistem hukum di Indonesia yang berlaku dengan perbedaan nilai-nilai yang kontras dan memberikan pengaruh yang besar dalam perkembangan hukum di Indonesia. Ketiga sistem hukum itu adalah sistem hukum adata, sistem hukum islam, dan sistem hukum barat. Ketiga sistem hukum ini tidak hanya memberikan pengaruh kepada hukum secara teori, tetapi juga berperan besar dalam proses penerapan hukum secara langsung di masyarakat serta digunakan dalam praktek pengadilan di Indonesia. Hal ini dikarenakan produk hukum nasional yang belum sepenuhnya dapat terwujud dengan sempurna.

Permasalahan dengan harta warisan pun menjadi salah satu persoalan hukum yang dapat dibagi berdasarkan pada tiga sistem hukum tersebut, yaitu berdasarkan hukum waris islam, hukum waris adat, dan hukum waris berdasarkan hukum barat. Perbedaannya dapat dilihat dari perbedaan pembagian warisan berdasarkan sistem hukumnya masing-masing.

Pembagian harta bersama yang diperoleh dari warisan berdasarkan pada Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang bersumber dari hukum fiqh dan disusun berdasarkan pada kebutuhan dan kondisi umat islam di Indonesia. Sementara pembagian harta bersama yang diperoleh dari warisan berdasarkan hukum adat diatur menggunakan sistem keturunan, sistem individual, sistem kolektif, dan sistem mayorat yang dianut oleh masyarakat adat tersebut. Contoh daerah yang menganut pembagian hukum waris menggunakan nilai adat adalah Minangkabau dengan sistem adat matrilineal yang cenderung memberikan kedudukan tinggi kepada anak perempuan dibandingkan dengan anak laki-laki. Sedangkan pembagian harta bersama yang diperoleh dari warisan berdasarkan pada hukum barat bersumber dari Hukum Nasional, yaitu Hukum Waris Perdata (dalam hal ini adalah KUHPer).

Dengan adanya perbedaan sistem hukum yang berlaku di masyarakat, tantangan baru muncul bagi para penegak hukum baik bagi para hakim dan pemerintah yang memiliki kewenangan untuk membentuk Peraturan perundang-undangan. Untuk perkara mengenai peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang dapat mengakibatkan persengketaan

antara para ahli waris harus diajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri yang berlokasi sama dengan tanah tersebut terletak. Tidak menjadi cakupan wewenangan Pengadilan Agama untuk mengadili persengketaan tanah warisan ini. Hal ini diatur dalam Pasal 142 RBg bahwa “Apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak”

Pasal 143 RBg tidak memberikan pengecualian bagi jenis-jenis tanah yang dimaksud sehingga baik itu tanah adat dan juga tanah warisan islam harus tetap di proses menggunakan sistem hukum perdata. Hal ini mengakibatkan kebingungan dalam proses penerapan juga penegakan hukum pada tanah warisan. Seringkali pula tanah yang berupa objek warisan yang menggunakan sistem adat tidak memiliki kejelasan sertifikat karena menggunakan adat dan kepercayaan masing-masing dalam kepemilikan tanah, sehingga hal ini memberikan peluang untuk terjadinya perbuatan melawan hukum yang dapat memperumit proses peralihan hak atas tanah oleh tanah objek warisan tersebut.

Kultur hukum dalam sistem hukum Indonesia, yang terdiri dari berbagai elemen baik dari hukum adat maupun hukum positif, mempengaruhi proses peralihan harta warisan, khususnya tanah yang sering kali menjadi objek sengketa. Tanah warisan merupakan salah satu jenis harta yang sering kali memicu konflik, baik dalam keluarga, masyarakat, maupun di ranah hukum formal. Peralihan tanah warisan melalui jual beli menjadi salah satu cara untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, namun sering kali proses ini tidak sejalan

dengan aturan yang ada, baik dalam hukum adat maupun hukum negara. Konflik dan kesenjangan yang muncul dalam proses ini tidak hanya dipengaruhi oleh ketidaksesuaian antara hukum yang berlaku, tetapi juga oleh kultur hukum yang berkembang di masyarakat, yang pada akhirnya menghambat penyelesaian sengketa dan memperburuk ketidakadilan sosial.

Indonesia mengadopsi dualisme hukum yang menggabungkan hukum adat dan hukum nasional dalam berbagai hal, termasuk dalam pengaturan warisan. Dalam tradisi hukum adat, tanah warisan sering kali dianggap sebagai milik bersama keluarga atau komunitas, bukan hanya milik individu. Prinsip ini bertentangan dengan hukum nasional yang mengutamakan hak milik individu. Akibatnya, dalam proses jual beli tanah warisan, sering kali terdapat ketidakharmonisan antara keinginan keluarga besar untuk menjaga tanah tersebut sebagai bagian dari kekayaan bersama, dengan hak individu yang ingin menjual atau memindahkan kepemilikan tanah. Ini menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam peralihan tanah warisan.

Salah satu kelemahan besar dalam peralihan harta warisan berupa tanah adalah asimetri informasi di masyarakat. Banyak ahli waris yang tidak memiliki pemahaman yang cukup mengenai prosedur hukum yang sah dalam melakukan jual beli tanah. Pada banyak kasus, ahli waris tidak menyadari pentingnya dokumen yang sah, seperti sertifikat tanah dan notaris, dalam mengesahkan peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini membuat transaksi jual beli tanah

warisan sering kali tidak tercatat dengan baik dalam catatan negara, yang pada gilirannya dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Ketidaktahuan ini mengindikasikan bahwa kultur hukum masyarakat belum cukup mengedepankan pemahaman terhadap pentingnya legalitas dalam setiap transaksi.

Konflik antara kepentingan ekonomi dan tradisi juga menjadi salah satu penyebab utama ketidakberesan dalam peralihan tanah warisan. Banyak masyarakat yang memprioritaskan keuntungan pribadi dari penjualan tanah warisan tanpa memperhatikan perasaan atau hak-hak ahli waris lain. Dalam hukum adat, tanah warisan biasanya dikelola bersama oleh anggota keluarga atau masyarakat, dan dijaga agar tetap menjadi milik bersama. Namun, dalam konteks jual beli yang dipengaruhi oleh kepentingan ekonomi pribadi, sering kali anggota keluarga tertentu menjual tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Konflik semacam ini mengindikasikan bahwa hukum adat yang menekankan prinsip kolektifitas bertabrakan dengan pragmatisme ekonomi yang lebih mengutamakan keuntungan individu.

Sistem administrasi tanah di Indonesia yang belum optimal juga menjadi faktor penghambat dalam peralihan harta warisan. Prosedur yang rumit dan lambat dalam pencatatan hak atas tanah, serta kurangnya transparansi dalam sistem administrasi pertanahan, sering kali mengakibatkan masalah dalam proses jual beli tanah warisan. Banyak transaksi jual beli tanah yang tidak tercatat dengan benar dalam data pertanahan nasional, sehingga status

kepemilikan tanah menjadi tidak jelas. Keadaan ini membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk memanipulasi dokumen tanah, menyebabkan kesulitan dalam proses peralihan tanah secara sah.

Peralihan tanah warisan melalui jual beli sering kali menimbulkan konflik di antara ahli waris. Hal ini terjadi karena perbedaan pandangan mengenai nilai tanah dan pembagian warisan. Ada ahli waris yang lebih menginginkan uang sebagai hasil dari penjualan tanah, sementara yang lain lebih memilih agar tanah tetap dipertahankan sebagai bagian dari warisan keluarga. Ketegangan ini lebih sering muncul ketika ahli waris tidak memiliki pemahaman yang sama mengenai hak mereka, serta bagaimana warisan tersebut seharusnya dikelola. Kultur hukum yang lebih mengutamakan kepentingan individu daripada kolektifitas keluarga semakin memperburuk permasalahan ini.

Sering kali dalam keluarga besar, terdapat ketidakseimbangan kekuasaan dalam proses pengambilan keputusan terkait peralihan tanah warisan. Pihak yang memiliki pengaruh ekonomi atau sosial yang lebih besar dapat mendominasi proses penjualan tanah tanpa melibatkan atau mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Ketidakadilan ini menyebabkan ahli waris yang lebih lemah, baik secara ekonomi maupun sosial, terpinggirkan dan tidak memiliki hak yang setara dalam memutuskan masa depan tanah warisan tersebut. Hal ini tidak hanya melanggar prinsip keadilan dalam hukum, tetapi juga merusak hubungan antar anggota keluarga.

Salah satu kelemahan lain dalam peralihan tanah warisan adalah minimnya pengawasan dari pihak pemerintah. Meskipun regulasi mengenai peralihan tanah sudah cukup jelas, proses pengawasan terhadap transaksi jual beli tanah warisan masih kurang efektif. Tanpa pengawasan yang memadai, transaksi jual beli bisa berlangsung tanpa dokumentasi yang sah, atau dilakukan secara sepihak tanpa melibatkan seluruh pihak yang berhak. Oleh karena itu, pengawasan yang lebih ketat dan prosedural sangat diperlukan agar setiap transaksi tanah warisan dapat dipertanggungjawabkan.

Kesadaran hukum masyarakat Indonesia mengenai pentingnya legalitas dalam jual beli tanah warisan masih rendah. Banyak masyarakat yang lebih mengutamakan cara-cara informal atau kekeluargaan dalam menyelesaikan sengketa atau peralihan hak atas tanah. Meskipun ada kesepakatan secara lisan atau berdasarkan adat, tanpa adanya pengesahan formal, proses peralihan tanah tersebut bisa menjadi problematik di masa depan. Hal ini menunjukkan bahwa kultur hukum di Indonesia masih belum cukup mengedepankan pemahaman terhadap legalitas dan prosedur hukum yang berlaku.

Hukum adat sering kali tidak dapat mengikuti perkembangan zaman, terutama dalam menghadapi proses jual beli tanah yang sudah terikat dengan sistem hukum modern. Di satu sisi, hukum adat masih mempertahankan prinsip bahwa tanah adalah milik bersama yang tidak boleh dipindah-tangankan begitu saja, tetapi di sisi lain, hukum positif memberikan kebebasan bagi individu untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan keinginan mereka.

Ketidaksesuaian ini sering kali menimbulkan kebingungan di kalangan masyarakat mengenai kapan dan bagaimana tanah warisan dapat diperjualbelikan, sehingga menambah kompleksitas peralihan tanah warisan dalam praktik hukum.

Meskipun telah ada undang-undang dan peraturan yang mengatur peralihan tanah warisan melalui jual beli, implementasinya masih belum maksimal. Banyak ketidaksesuaian antara teori hukum dan praktik di lapangan, yang disebabkan oleh kelemahan dalam penegakan hukum serta kurangnya keterlibatan pihak berwenang dalam mengawasi proses jual beli tanah. Hal ini menyebabkan kesenjangan hukum, di mana aturan yang ada tidak diterapkan secara merata dan adil di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam banyak kasus, sengketa yang muncul akibat peralihan tanah warisan melalui jual beli diselesaikan dengan cara mediasi. Namun, tidak jarang mediasi ini gagal karena kurangnya keterampilan para mediator dalam memahami baik hukum adat maupun hukum nasional. Selain itu, banyak pihak yang terlibat dalam sengketa warisan tidak memiliki pengetahuan yang cukup mengenai prosedur mediasi yang benar. Oleh karena itu, sangat penting untuk meningkatkan kapasitas mediator dan memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa tanah warisan.

Dalam kultur hukum tertentu, peran gender sangat mempengaruhi pembagian harta warisan, termasuk tanah. Di banyak daerah, perempuan sering kali diabaikan atau bahkan tidak diberikan hak yang setara dalam warisan tanah.

Ini menunjukkan adanya bias gender yang kuat dalam regulasi dan praktek peralihan tanah warisan, yang bertentangan dengan prinsip kesetaraan di bawah hukum. Budaya yang menempatkan perempuan pada posisi yang lebih rendah menyebabkan mereka sering kali tidak memiliki suara dalam keputusan-keputusan penting mengenai tanah warisan, sehingga merugikan hak-hak mereka.

Untuk mengatasi kelemahan ini, diperlukan usaha yang lebih besar untuk merevitalisasi kultur hukum yang ada. Salah satunya adalah dengan mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya pemahaman terhadap hukum yang berlaku, baik itu hukum adat maupun hukum positif. Selain itu, peningkatan sistem administrasi tanah, penegakan hukum yang lebih tegas, serta penguatan peran mediator dan pengawas juga sangat diperlukan untuk menciptakan sistem hukum yang lebih adil dan efektif dalam peralihan tanah warisan.

Peralihan harta warisan berupa tanah melalui jual beli, meskipun merupakan praktik yang sah menurut hukum positif, mengalami banyak hambatan dalam implementasinya. Kelemahan yang muncul baik dari segi kultur hukum, administrasi tanah, maupun konflik kepentingan antar ahli waris menciptakan ketidakpastian dan ketidakadilan dalam proses ini. Oleh karena itu, perlu ada pembaruan dalam sistem hukum tanah warisan yang dapat menyelaraskan antara hukum adat dan hukum positif, sekaligus menciptakan sistem yang lebih transparan dan adil bagi seluruh pihak yang terlibat.

Maka dari itu apa bila dihubungkan dengan proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli di Kota Batam, negara perlu turut serta dalam melindungi keberadaan dan legitimasi harta bersama dalam keluarga salah satunya harta berwujud seperti tanah sebagai objek warisan demi menjamin kelangsungan dan kesejahteraan hidup dan mencegah pelanggaran hak subjektif setiap anggota keluarga terkhususnya para ahli waris. Karena apabila salah satu pihak bertindak sewenang-wenang dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya mengenai harta bersama berupa tanah objek warisan maka hal tersebut memberikan dampak buruk berupa perbuatan melawan hukum dan kerugian di dalam lingkungan keluarga juga garis keturunan para ahli waris.

D. Kelemahan dalam Pengawasan Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli

Proses peralihan harta bersama berupa tanah sebagai objek warisan melalui mekanisme jual beli adalah fenomena yang sering kali menjadi sumber konflik hukum di Indonesia. Tanah, sebagai aset dengan nilai ekonomi tinggi dan signifikansi sosial budaya yang mendalam, membutuhkan pengaturan dan pengawasan yang ketat agar proses peralihannya berjalan sesuai dengan hukum dan memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat. Meskipun sudah ada regulasi yang mengatur peralihan ini, kelemahan dalam pengawasan menjadi salah satu penyebab utama ketidakefektifan regulasi tersebut. Minimnya pengawasan dari lembaga atau otoritas terkait tidak hanya membuat regulasi

sulit diterapkan secara optimal, tetapi juga membuka celah bagi berbagai penyimpangan hukum dan praktik tidak adil.²⁶⁶

Kelemahan mendasar dalam pengawasan regulasi ini terlihat pada peran lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris, atau lembaga pemerintah daerah yang sering kali hanya berfokus pada aspek administratif tanpa memastikan bahwa seluruh proses peralihan tanah warisan melalui jual beli sudah sesuai prosedur.²⁶⁷ Banyak kasus di mana pihak-pihak yang tidak berhak atas tanah dapat dengan mudah mengalihkan kepemilikan tanah warisan karena lemahnya verifikasi oleh otoritas. Fungsi pengawasan yang hanya bersifat formal ini menunjukkan kurangnya perhatian terhadap aspek substantif yang sebenarnya menjadi inti dari keadilan hukum.

Salah satu aspek penting dalam pengawasan regulasi adalah keterpaduan antarlembaga yang terlibat, seperti BPN, pengadilan, notaris, dan otoritas pajak. Namun, kenyataannya, koordinasi di antara lembaga-lembaga ini sangat lemah. Setiap lembaga sering kali bekerja secara terpisah tanpa sistem yang terintegrasi. Akibatnya, terjadi tumpang tindih kewenangan atau bahkan konflik dalam pelaksanaan regulasi. Sebagai contoh, pengadilan dapat memutuskan kepemilikan tanah tertentu sebagai milik ahli waris A, sementara BPN telah

²⁶⁶ Cornelia Limiawan, "Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/Ppat Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Harta Bersama Berdasarkan Ajb Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/PDT.G/2019/PN.SMN)," *Indonesian Notary* 3, no. 2 (June 30, 2021), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/29>.

²⁶⁷ Siti Aisyah Sodiq, "Tinjauan Hukum Peralihan Harta Bersama Melalui Penjualan Secara Sepihak Dalam Perkara Pembagian Harta Bersama Di Pengadilan Agama Kelas I A Pekanbaru Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan" (other, Universitas Islam Riau, 2021), accessed November 29, 2024, <https://repository.uir.ac.id/8172/>.

menerbitkan sertifikat kepemilikan atas nama pihak lain. Ketidaksinkronan seperti ini menunjukkan bahwa regulasi yang baik sekalipun tidak akan efektif tanpa pengawasan yang komprehensif dan terkoordinasi.²⁶⁸

Ketidakteraturan dalam pengawasan regulasi juga disebabkan oleh tidak adanya standar pengawasan yang seragam. Di beberapa daerah, pengawasan terhadap jual beli tanah warisan dilakukan dengan sangat ketat, sementara di daerah lain proses pengawasan dilakukan dengan longgar.²⁶⁹ Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, karena prosedur yang diterapkan tidak konsisten di seluruh wilayah. Standar yang berbeda ini membuat beberapa pihak merasa dirugikan, terutama ahli waris yang tidak memahami perbedaan prosedur yang diterapkan di berbagai wilayah.

Regulasi yang ada sering kali mengandung celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan tertentu. Salah satu contohnya adalah ketiadaan kewajiban mutlak untuk melibatkan seluruh ahli waris dalam proses jual beli tanah warisan.²⁷⁰ Hal ini membuat beberapa ahli waris dapat diabaikan atau bahkan tidak diberitahu mengenai proses peralihan

²⁶⁸ Aryani Juniarti, "JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN ANTARA ORANG TUA DAN ANAK SETELAH SALAH SATU ORANG TUA MENINGGAL DUNIA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 265/PDT.G/2017/PN.Bdg)," *Indonesian Notary* 2, no. 1 (March 30, 2020), <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/5>.

²⁶⁹ Sheila Hanifa Rosi Ayu, "TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OBJEK HARTA BERSAMA YANG DIALIHKAN TANPA PERSETUJUAN ISTRI (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)" (masters, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024), accessed November 29, 2024, <https://repository.unissula.ac.id/33520/>.

²⁷⁰ Anindya Widha Puspita and Hartini, "PENULISAN NAMA TUNGGAL DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK DI KOTA YOGYAKARTA DITINJAU DARI PERSPEKTIF ASAS MUTAKHIR," *Jurnal Hukum to-ra : Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 10, no. 2 (August 30, 2024): 237–256.

tersebut. Dalam konteks ini, pengawasan yang lemah justru memperbesar risiko terjadinya pelanggaran hak-hak ahli waris yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

Lemahnya pengawasan juga dipengaruhi oleh keterbatasan sumber daya manusia (SDM) yang ada di lembaga pengawas. Banyak petugas pengawas yang tidak memiliki pemahaman mendalam tentang regulasi hukum waris dan jual beli tanah, sehingga tidak mampu melakukan pengawasan dengan optimal. Selain itu, kurangnya pelatihan untuk petugas membuat mereka hanya fokus pada aspek administratif tanpa memperhatikan aspek hukum yang lebih kompleks. Padahal, pengawasan yang efektif membutuhkan petugas yang kompeten dan memiliki kepekaan terhadap potensi penyimpangan.²⁷¹

Penegakan sanksi yang lemah terhadap pelanggaran regulasi adalah salah satu alasan utama mengapa regulasi ini sering kali tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dalam banyak kasus, pelanggaran terhadap prosedur jual beli tanah warisan hanya berujung pada sanksi administratif yang ringan, sehingga tidak memberikan efek jera.²⁷² Lemahnya penegakan hukum ini menciptakan persepsi di kalangan masyarakat bahwa regulasi hanyalah

²⁷¹ Purna Noor Aditama, "TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI" (2017), accessed November 29, 2024, <https://dspace.uir.ac.id/handle/123456789/27746>.

²⁷² 121309944 Yus Parmen, "Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)" (skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017), accessed November 29, 2024, <https://library.ar-raniry.ac.id>.

formalitas yang bisa diabaikan, selama tidak ada konsekuensi hukum yang signifikan.

Tanah sebagai objek warisan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, sehingga tidak jarang menjadi sasaran kepentingan pihak-pihak tertentu. Dalam banyak kasus, proses jual beli tanah warisan dipengaruhi oleh tekanan ekonomi dari pihak swasta atau individu yang ingin memperoleh tanah dengan cara yang tidak sah. Ketika pengawasan tidak berjalan efektif, pihak-pihak ini dapat memanfaatkan kelemahan regulasi untuk mengambil alih tanah warisan tanpa persetujuan yang sah dari seluruh ahli waris.²⁷³

Prosedur administrasi yang rumit dan sering kali tidak transparan juga menjadi hambatan dalam pengawasan regulasi. Banyak ahli waris yang tidak memahami proses hukum yang harus mereka lalui, sehingga mereka cenderung menyerahkan pengurusan kepada pihak ketiga, seperti calo atau broker. Ketergantungan ini membuka celah terjadinya penyimpangan, terutama ketika pengawasan dari lembaga resmi tidak berjalan dengan baik.²⁷⁴

Digitalisasi adalah salah satu solusi potensial untuk memperkuat pengawasan regulasi. Namun, hingga saat ini, banyak lembaga terkait yang masih menggunakan sistem manual dalam administrasi dan pengawasan. Hal

²⁷³ Yunizar Fahmi, "HARTA WARISAN MENJADI HARTA BERSAMA (Studi Analisis Putusan No. 2295/Pdt.G/2017/PA.JS & Putusan No. 45/Pdt.G/2018/PTA.JK)" (bachelorThesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), accessed November 29, 2024, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/56552>.

²⁷⁴ Yunizar Fahmi, "Harta Warisan Menjadi Harta Bersama (Studi Analisis Putusan No. 2295/Pdt.G/2017/PA.JS dan No. 45/Pdt.G/2018/PTA.JK)" (bachelorThesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), accessed November 29, 2024, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/56639>.

ini tidak hanya memperlambat proses tetapi juga meningkatkan risiko terjadinya manipulasi data. Sistem digital yang terintegrasi antar-lembaga dapat membantu mendeteksi penyimpangan lebih cepat, tetapi implementasinya masih jauh dari harapan.²⁷⁵

Kelemahan pengawasan juga disebabkan oleh rendahnya kesadaran hukum masyarakat terkait hak dan kewajiban mereka dalam proses jual beli tanah warisan. Banyak ahli waris yang tidak memahami prosedur hukum atau hak-hak mereka, sehingga mereka mudah menjadi korban penyalahgunaan.²⁷⁶ Pengawasan yang lemah tidak mampu melindungi masyarakat dari risiko ini, sehingga banyak pihak yang akhirnya merasa dirugikan.

Minimnya transparansi dalam proses jual beli tanah warisan sering kali menjadi penyebab utama konflik hukum. Banyak transaksi dilakukan secara tertutup tanpa melibatkan semua pihak yang berkepentingan, terutama ahli waris. Tanpa pengawasan yang efektif, praktik semacam ini akan terus berlanjut dan menimbulkan permasalahan hukum yang berlarut-larut.

Lemahnya pengawasan terhadap regulasi ini berdampak besar pada kepastian hukum. Banyak transaksi jual beli tanah warisan yang kemudian dibatalkan atau dipersengketakan karena prosedurnya tidak sesuai dengan

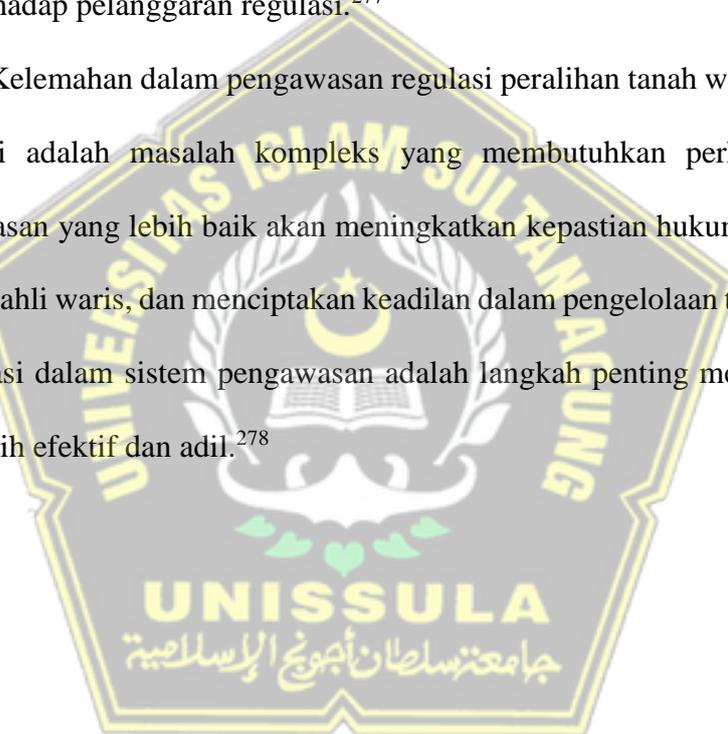
²⁷⁵ LARASATI LARASATI, "TANGGUNG JAWAB WALI TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA ANAK KARENA PEWARISAN" (masters, Universitas Islam Sultan Agung, 2022), accessed November 29, 2024, <https://repository.unissula.ac.id/26582/>.

²⁷⁶ Siti Raga Fatmi, "Permohonan Tanah Ulayat Di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik," *Lentera Hukum* 5 (2018): 415.

hukum. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian bagi pembeli, ahli waris, dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi.

Untuk mengatasi kelemahan ini, diperlukan reformasi yang menyeluruh dalam sistem pengawasan. Hal ini mencakup penggunaan teknologi digital, pelatihan SDM, dan penguatan koordinasi antarlembaga. Reformasi ini juga harus disertai dengan penegakan hukum yang tegas dan pemberian sanksi yang jelas terhadap pelanggaran regulasi.²⁷⁷

Kelemahan dalam pengawasan regulasi peralihan tanah warisan melalui jual beli adalah masalah kompleks yang membutuhkan perhatian serius. Pengawasan yang lebih baik akan meningkatkan kepastian hukum, melindungi hak-hak ahli waris, dan menciptakan keadilan dalam pengelolaan tanah warisan. Reformasi dalam sistem pengawasan adalah langkah penting menuju regulasi yang lebih efektif dan adil.²⁷⁸



²⁷⁷ NOVA YARSINA, “REKONSTRUKSI REGULASI PENDAFTARAN TANAH ULAYAT DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BERUPA SERTIFIKAT BERBASIS NILAI KEADILAN” (doctoral, Universitas Islam Sultan Agung, 2023), accessed November 29, 2024, <https://repository.unissula.ac.id/31298/>.

²⁷⁸ Primandita Fitriandi, *Bunga Rampai Keuangan Negara : Kontribusi Pemikiran Untuk Indonesia Edisi 2020* (PKN STAN Press, 2022).

BAB V
REKONSTRUKSI REGULASI HARTA BERSAMA BERUPA
PERALIHAN TANAH OBJEK WARISAN MELALUI JUAL BELI
YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Regulasi Peralihan Harta Bersama yang Diperoleh dari Harta Warisan di Negara Jepang dan Negara Malaysia

1. Negara Jepang

Di Negara Jepang, hukum keluarganya diterapkan dengan sistem pemisahan harta suami dan istri (*separation of property*). Pemisahan harta ini diatur dalam Pasal 762 ayat (1) *The Civil Code* yang mengatur bahwa harta benda yang menjadi milik dari salah seorang pasangan sebelum melakukan perkawinan tetap dianggap sebagai harta pribadi orang tersebut dan tidak menjadi hak milik pasangannya apabila telah menikah kecuali bila diperjanjikan. Selanjutnya, ayat (2) mengatur tentang mengenai harta benda yang kepemilikannya diragukan atau tidak jelas dan tidak ada penegasan mengenai milik siapa, maka harta benda tersebut dianggap menjadi milik bersama. Harta benda yang dimaksud pada Pasal-Pasal ini adalah segala jenis harta benda yang berwujud maupun tidak berwujud.

Peraturan tentang harta benda perkawinan diatur dalam Pasal 755 sampai dengan Pasal 762. Namun, diantara deretan pasal ini, Pasal 757 dihapus dan dinyatakan tidak lagi berlaku. Secara sederhana, ketentuan

tentang harta benda dalam hubungan perkawinan di Negara Jepang diatur berdasarkan norma hukum harta perkawinan, yaitu:

1) Pemisahan harta suami dan istri dalam hubungan perkawinan

Prinsip hukum keluarga yang dianut oleh keluarga Jepang terkhusus dalam menjalin hubungan perkawinan adalah prinsip pemisahan harta benda bagi masing-masing suami dan istri, sehingga harta benda setiap individu pasangan yang diperoleh sebelum hubungan perkawinan itu terjalin tetap menjadi milik masing-masing. Begitu pula dengan setiap harta benda yang didapatkan dengan atas nama sendiri, tetap menjadi harta benda masing-masing orang. Prinsip ini dikenal dengan prinsip *separate property* yang tidak mencampuradukkan atau melakukan penggabungan harta benda yang dimiliki setiap individu pasangan meskipun telah terikat hubungan perkawinan.

2) Pemilikan harta yang dibatasi

Meskipun terdapat sistem pemisahan harta dalam hubungan perkawinan, tetapi Negara Jepang tetap membuka peluang untuk kepemilikan harta bersama dalam hubungan perkawinan. Dalam hubungan perkawinan, bisa saja diperoleh harta yang tidak jelas kepemilikannya sehingga harta benda tersebut dapat dimiliki secara bersama-sama. Konsep ini berlaku apabila suami istri tersebut membeli sesuatu yang dalam proses pembeliannya tidak ada nama yang jelas yang tertera untuk status kepemilikannya.

- 3) Perjanjian perkawinan terhadap harta benda suami dan istri atau yang biasa dikenal dengan istilah *Contract on Property of Husband and Wife*.

Jepang merupakan sebuah negara yang menganut sistem hukum *Civil Law*. Maka dengan itu secara umum, hukum keluarga Jepang membuka peluang dan memberikan kebebasan bagi setiap pasangan suami dan istri untuk melakukan perjanjian perkawinan atau membuat kontrak sebelum perkawinan tersebut sah dan dicatat resmi oleh negara. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang mengatur mengenai sistem pemisahan dan penggabungan harta benda dalam menjalani hubungan perkawinan serta hal-hal lain yang menjadi *concern* pasangan tersebut. Namun, meskipun memberikan kebebasan, kontrak yang dibuat oleh pasangan suami dan istri itu harus tetap berdasar pada norma hukum yang diatur dalam hukum benda perkawinan.

- 4) Pembagian biaya hidup serta sistem penafkahan

Selain pemisahan dan penggabungan harta beda, hukum keluarga Jepang juga mengatur mengenai pembagian biaya hidup serta sistem penafkahan dalam menjalin hubungan perkawinan. Hukum keluarga Jepang mengatur bahwa masing-masing dari pasangan, baik suami dan istri memiliki tanggung jawab atau beban yang seimbang atas biaya-biaya yang timbul demi keberlangsungan keluarga. Meskipun tidak ada

penggabungan harta, namun tetap ditegaskan bahwa pemenuhan kebutuhan keluarga (*everyday household matters*), wajib dipenuhi dan saling membantu menanggung biaya-biaya tersebut dari setiap pihak.

Hukum Keluarga Jepang secara khusus diatur dalam *The Civil Code* Tahun 1896. Undang-Undang ini menjadi pedoman utama hukum Jepang dalam penerapan hukum keluarga di Jepang. Pada proses penegakan hukum keluarga di Jepang, Pengadilan Keluarga atau *Family Court* memiliki kewenangan untuk memutus perkara pembagian harta benda antara pasangan suami dan istri. Dalam proses penegakan hukumnya, pembagian harta benda suami dan istri dapat ditentukan dengan dua cara, yaitu dengan diselesaikan menggunakan gugatan perceraian dan pengajuan pemisahan harta setelah proses perceraian dinyatakan selesai (dengan maksimal 2 tahun setelah cerai)

Penyelesaian pembagian harta bersama, sistem hukum Jepang menerapkan penyelesaian dengan metode musyawarah (perdamaian) antara suami dan istri apabila hendak melakukan atau mengajukan perceraian. Penyelesaian ini dapat dilakukan dengan berdiskusi hingga mendapatkan sebuah kesepakatan bersama. Metode ini memberikan keuntungan bagi setiap individu yang terlibat juga memberikan efisiensi selama proses pemisahan harta berlangsung. Metode ini juga memberikan kesempatan bagi para pihak untuk menawarkan setiap pilihan atau opsi-opsi alternatif penyelesaian dengan damai dan menguntungkan setiap pihak.

Bilamana penyelesaian dengan metode musyawarah ini tidak berhasil, maka para pihak dapat melakukan pengajuan gugatan ke pengadilan keluarga atau *family court* untuk menuntut pembagian harta benda termasuk harta warisan secara adil bagi masing-masing dari pasangan. Tuntutan tersebut paling maksimal diajukan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah proses perceraian selesai.

Pengadilan Keluarga di Jepang memiliki wewenang untuk melakukan proses mengadili dan menegakkan hukum atas permohonan pembagian harta bersama dengan pertimbangan-pertimbangan yang dipengaruhi oleh:

- 1) Harta benda yang dapat dibagikan atau didistribusikan dan harta benda yang menjadi milik masing-masing pihak secara pribadi atau individu;
- 2) Jumlah harta benda yang dibagikan serta metode yang digunakan dalam proses pembagian atau distribusi tersebut sehingga adil dan tepat berdasar pada hukum yang mengatur;
- 3) Harta benda yang dibagikan adalah harta benda yang diperoleh dari perusahaan bersama baik suami dan istri selama masa menjalin hubungan perkawinan. Perusahaan ini diartikan sebagai sebuah perusahaan aktif yang dilakukan masing-masing pihak untuk memenuhi kebutuhan bersama baik suami maupun istri. Masing-masing pihak yang menjalin hubungan perkawinan tersebut saling bekerja sama melakukan kegiatan atau aktivitas bisnis secara langsung

yang menghasilkan sebuah pendapatan berbentuk uang atau sebuah benda yang memiliki nilai ekonomi.

Selain mengatur mengenai pemisahan harta benda dalam perkawinan di Hukum Keluarga Jepang, Negara Jepang juga mengatur tegas mengenai pembagian harta warisan. Hukum Waris di Jepang diatur dalam Kitab Hukum Perdata Meiji, dimana keluarga digambarkan secara utuh. Selain itu, Kitab Hukum Perdata yang berlaku di Jepang sekarang mengartikan dari sudut pandang hukum waris bahwa nama keluarga (*myoji*) merupakan cerminan dari nama individu.²⁷⁹

Pada prinsipnya, nama keluarga (*myoji*) adalah nama orangtua sesungguhnya yang diberikan oleh orangtua itu sendiri kepada sang bayi. Oleh karena itu, apabila pasangan telah melakukan perkawinan dan melahirkan bayi, bayi tersebut akan mengambil nama keluarga (*myoji*) orangtuanya. Namun, bila semasa hidup orangtua bayi tersebut bercerai maka bayi itu menggunakan nama keluarga atau nama akhir dari orangtua yang memeliharanya. Namun, bilamana ayah dan ibu bayi tersebut tidak melakukan perkawinan maka bayi tersebut mengambil nama keluarga dari ibu yang melahirkannya dan bila kedua orangtuanya tidak diketahui keberadaannya maka kepala daerah mendapatkan kebebasan untuk memberikan nama kepada bayi tersebut.

²⁷⁹ H. Azhar, *Status Anak Dan Hukum Waris Di Masyarakat Jepang* (Palembang: Simbur Cahaya, 2002).

Hukum Waris di Jepang mengalami perubahan secara mendasar pasca Perang Dunia Kedua. Sebelum Perang Dunia Kedua, seluruh rumah dan aset yang dimiliki di dalam sebuah keluarga dan hubungan perkawinan akan diwariskan secara keseluruhan kepada anak laki-laki paling tua. Sedangkan anak laki-laki paling muda dan anak perempuan sama sekali tidak mendapatkan hak atas harta benda. Sistem yang berlaku pada anak laki-laki paling muda dan anak perempuan ini juga berlaku sama pada pasangan yang ditinggalkan, sehingga keuntungan hak waris di Jepang sebelum Perang Dunia Kedua hanya didapatkan oleh anak laki-laki pertama.

Namun sistem hukum waris tersebut pun dirubah dengan alasan tidak demokratis dan bertentangan dengan hak asasi manusia. Maka itu, sekarang harta warisan dibagikan diantara pasangan yang ditinggalkan, anak laki-laki, dan anak perempuan. Terdapat dua jenis hukum waris yang dikenal di Jepang, yaitu hukum waris yang dibuat secara tertulis dan hukum waris yang dibuat dengan tidak tertulis (berdasarkan pada kehidupan masing-masing).

Sekarang, hukum waris di Jepang yang diatur dalam Kitab Hukum Perdata Jepang mengatur lebih rinci garis keturunan ahli waris dalam hubungan perkawinan dan keluarga, yaitu:

- 1) Suami atau istri (pasangan yang ditinggalkan) selalu menjadi ahli waris;

- 2) Anak-anak yang ditinggalkan menjadi ahli waris tingkat pertama;
- 3) Orangtua, kakek dan nenek pewaris menjadi ahli waris tingkat kedua;
- 4) Saudara laki-laki dan perempuan pewaris memegang status menjadi ahli waris tingkat ketiga;

Peraturan hukum waris Jepang juga sekarang mengatur lebih jelas bahwa bilamana yang meninggal dalam hal ini adalah pewaris memiliki istri dan beberapa anak, maka ahli waris di tingkat kedua dan tingkat ketiga akan tertutup secara otomatis atau tidak berhak dalam mendapatkan warisan dari pewaris. Dengan perhitungan bahwa separuh dari harta pewaris diberikan kepada pasangan yang ditinggalkan dan setengahnya lagi dibagi rata kepada anak-anak yang ditinggalkan pewaris.

Bilamana terdapat pasangan yang ditinggalkan dalam kondisi tidak memiliki anak, maka harta warisan pewaris dibagi rata kepada pasangan yang ditinggalkan dan ahli waris tingkat kedua dengan perhitungan pasangan yang ditinggalkan mendapatkan dua pertiga dari harta warisan. Jika ternyata ketika pewaris meninggal dan tidak lagi memiliki kakek dan nenek, maka harta warisan dibagi kepada pasangan yang ditinggalkan dan saudara pewaris. Sistem perhitungan dan pembagian warisan ini diatur dalam Pasal 887, 889, 890, dan Pasal 900 dalam Kitam Hukum Perdata Jepang Tahun 1947.

Pada sistem hukum keluarga dan hukum waris Jepang juga diatur bahwa seseorang dapat mengajukan penolakan mengenai calon ahli

warisnya kepada Pengadilan Keluarga. Penolakan ini dapat dilakukan berdasar pada keinginan calon pewaris. Faktor yang mendukung penolakan ini adalah calon ahli waris yang diajukan namanya untuk ditolak melakukan tindakan kasar atau perlakuan buruk kepada pewaris. Selain itu, status ahli waris dapat diajukan pembatalan mengenai hak warisnya. Hal ini dapat dilakukan bilamana ternyata ahli waris tersebut melakukan pembunuhan kepada pewaris demi mendapatkan keuntungan harta warisan tersebut lebih cepat, tidak mengajukan pelaporan mengenai pewaris yang telah dibunuh, atau tidak melaksanakan wasiat pewaris juga menipu pewaris dengan merubah isi wasiatnya (diatur dalam Pasal 920, 922, dan Pasal 938 Kitab Hukum Perdata Jepang)

Pasal 884 Kitab Hukum Perdata Jepang mengatur tegas mengenai Ahli waris yang dapat melakukan penuntutan pengembalian warisa selama lima tahun setelah diketahui bahwa haknya sebagai ahli waris telah dilanggar dan diabaikan oleh ahli waris lainnya. Namun, rincinya peraturan mengenai hukum waris dan hukum keluarga di Jepang, tidak menutup kemungkinan tetap adanya perdebatan dalam beberapa hal, seperti sewa apartemen atau rumah juga tempat tinggal pewaris turut diwariskan atau tidak. Contoh lainnya juga yaitu pembayaran asuransi yang menjadi bagian dari harta warisan harus diwariskan atau tidak, karena harta warisan dan asuransi dapat dipisahkan statusnya secara hukum.²⁸⁰

²⁸⁰ *Ibid*, hlm. 375.

2. Negara Malaysia

Berdasarkan pada sistem hukum keluarga Malaysia, harta benda baik uang maupun benda yang memiliki nilai ekonomi yang didapatkan bersama oleh suami dan istri selama masih dalam jalinan hubungan perkawinan merupakan harta perkawinan atau yang dikenal dengan istilah *matrimonial property*. Di Malaysia, pembagian harta perkawinan setelah cerai dilakukan oleh pengadilan dengan mempertimbangkan setiap kontribusi masing-masing pihak selama menjalani hubungan perkawinan tersebut. Kontribusi yang dimaksud dapat berupa kontribusi langsung maupun tidak langsung.

Sistem hukum Malaysia melakukan pemisahan pendapatan pribadi setiap pihak baik suami maupun istri sebagai pendapatan pribadi. Harta benda yang diperoleh “bersama-sama” atau dengan sebuah usaha kerja sama dapat dilakukan pembagian atau melakukan pengajuan permohonan untuk pembagian oleh salah satu dari pasangan tersebut kepada pengadilan yang memiliki kewenangan tersebut.

Penerapan dan penegakan hukum waris di Indonesia salah satunya menggunakan sistem hukum islam. Selain Indoensia, Malaysia dalam hukum warisnya mengatur tentang wasiat *wajibah* sebagai sebuah negara yang mayoritas penduduknya beragama islam dan menganut pengajaran islam berdasarkan mazhab syafi'i. Terdapat dua sistem pembagian hukum waris di Malaysia, yaitu:

- 1) Pertama, pembagian hukum waris bagi warga negara Malaysia yang beragama islam menggunakan dasar hukum Undang-Undang Islam yang menganut prinsip Al-Quran, Sunnah, dan Hadist. Namun, tidak ada pengaturan tertulis mengenai pembagian warisan dengan hukum islam di Malaysia. Namun, prinsip yang digunakan untuk warga negara Malaysia yang beragama islam yaitu hukum *faraid* yang berdasar pada Al-Qur'an, sunnah, dan *ijmak*. Hanya saja, Malaysia tetap menggunakan hukum keluarga yang berpedoman pada Undang-Undang Islam. Pengaturan tersebut diatur dalam Undang-Undang Keluarga Islam (Negeri Melaka) yang sesuai dengan negeri bagian di Malaysia. Hal ini juga diperkuat oleh peraturan yang dibuat oleh Perlembagaan Persekutuan *Jadual 9 senarai ke-2* bahwa “yang intinya adalah bagi seluruh yang beragama islam di Malaysia, Mahkamah Syariah memiliki kewenangan dan kekuasaan atas orang islam dalam proses pewarisan, harta wasiat yang tidak berwasiat, perkawinan, serta masalah keluarga dengan berdasar pada hukum syarak”
- 2) Kedua, pembagian warisan bagi warga negara Malaysia yang beragama bukan islam diatur dalam *Distribution Act 1958 jo. Amendment Act 1977*. Warisan dalam peraturan tersebut diatur sebanyak 10 Pasal. Pasal 2 mengatur bahwa “Tidak ada dalam

undang-undang ini berlaku untuk harta milik seseorang yang beragama islam dan mempengaruhi peraturan hukum islam”

Pembagian warisan di Negara Malaysia dilihat berdasar pada sudut pandang agama. Dalam Hukum Islam di Malaysia diatur secara tegas bahwa tidak ada pembagian waris bagi ahli waris non muslim meskipun memiliki hubungan darah atau keluarga. Sama seperti yang dijabarkan sebelumnya bahwa Malaysia pada warga negara yang beragama islam sama sekali tidak memiliki peraturan tertulis mengenai pembagian warisan, karena mengikuti peraturan pembagian warisan dalam Islam yang telah diatur dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 11, ayat 12, dan ayat 176.

Sementara dalam *Distribution Act 1958 jo. Amendment Act 1997* tidak diatur secara jelas mengenai pembagian waris pada warga negara non muslim dalam Pasal 6 ayat (1) huruf e yang mengatur bahwa “Jika seorang pewaris meninggal, meninggalkan pasangan dan keturunan tapi tidak ada ayah dan ibu, pasangan yang masih hidup berhak atas sepertiga dari harta warisan, dan sisanya diberikan kepada anak dengan jumlah dua pertiga dari harta warisan yang ditinggalkan.”²⁸¹

²⁸¹ Meydina Dwi Ariphia, Fifiana Wisnaeni, and Adya Paramita Prabandari, “Perbandingan Pengaturan Pemberian Waris Pada Ahli Waris Non Muslim Di Indonesia Dan Malaysia,” *NOTARIUS* 12, no. 2 (2019): 883–899.

B. Rekonstruksi Nilai Keadilan dalam Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan

Masyarakat yang sejahteran dan berjaya di sebuah negara hukum (*Welfare state*) merupakan bukti nyata dari efektifnya penerapan hukum yang mampu memberikan keadilan yang mempersamai masyarakat serta persebaran atau distribusi penerapan hukum yang baik dan adil secara merata dalam kehidupan bernegara di segala bidang kehidupan. Hal ini juga menjadi sebuah bentuk manifestasi atau harapan dari adanya keadilan sosial dalam proses penegakan dan penerapan hukum. Nilai Keadilan ini dapat terwujud dengan cara hukum yang ditegakkan harus murni tanpa adanya campur tangan kepentingan yang berniat merugikan pihak lain dan konsekuen, sehingga kepastian hukum dan keadilan menjadi satu rantai yang terhubung dan tidak dapat dijauhkan, dipisahkan, pun dibedakan.

Maka demikian, peranan hukum dalam penegakan keadilan untuk mewujudkan prinsip dan nilai-nilai keadilan ke bentuk yang lebih konkrit, akurat, dan valid sehingga bisa memberikan manfaat bagi hubungan sosial yang terbentuk di masyarakat dan hubungan pribadi antar individu.

Hermah J. Pietersen mengemukakan bahwa tujuan dari adanya hukum ialah *to serve justice, to preserve society's system integrity and stability and ultimately to promote the general good, well being*. Oleh karena itu, terpenuhinya dan tercapainya nilai-nilai keadilan di masyarakat

mampu memberikan begitu banyak manfaat bagi masyarakat yang lain, sehingga diperlukan adanya kepastian hukum sebagai bentuk sebuah jaminan bagi setiap individu atau subjek hukum dalam mewujudkan nilai-nilai moral, khususnya keadilan yang menjadi visi-misi serta cita-cita bangsa sehingga dijunjung tinggi oleh setiap warga negara.

Masalah mengenai kepastian hukum pada penegakan keadilan menjadi sebuah masalah umum yang klasik yang sering menjadi topik perdebatan para filosof, karena terdapat pertentangan hukum kodrat dan hukum alam dengan mazhab positivisme hukum. Namun, keduanya menjadi tujuan dari penegakan hukum itu sendiri, bahwa kepastian hukum yang menjadi kebutuhan masyarakat merupakan sesuatu yang sangat fundamental. Sedangkan, harapan hukum yang mengandung tentang harapan-harapan masyarakat mengenai nilai keadilan dan kehidupan sejahtera yang adil hanya dapat dipenuhi bila ada kepastian hukum dari hukum positif Indonesia. Berdasarkan pemahaman yang dianut pada penjelasan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa sebuah kepastian dan keadilan hukum merupakan hakikat hukum yang diartikan dengan maksud penerapan dan penegakan hukum yang baik mampu memberi akibat pada hukum positif untuk melakukan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan yang menjadi dasar tuntutan hak-hak asasi manusia yang menjadi tanggung jawab negeri untuk memenuhinya. Maka dari itu, dalam mencapai hukum yang baik seperti yang diharapkan oleh masyarakat, prinsip keadilan

menjadi sebuah syarat yang harus dipenuhi dan tidak boleh untuk diabaikan atau ditinggalkan, karena keberadaan hukum seharusnya memang untuk menegakkan keadilan.

Menurut Aristoteles, hukum dapat berlaku adil apabila peraturan pun ditegakkan secara adil tanpa melihat adanya perbedaan-perbedaan yang melekat pada setiap individu atau subjek hukum. Selain itu, peraturan yang adil juga didefinisikan dengan peraturan yang seimbang antara nilai-nilai kepentingan yang terkandung dan dilindungi, sehingga setiap orang mendapatkan sebanyak mungkin bagian haknya. Dalam bukunya yang berjudul *Rhetorica and Ethica Nicomachea*, Aristoteles mengemukakan pemikirannya bahwa tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan, yakni *ius sun cuique tribuere* yang diartikan bahwa memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian pun haknya. Aristoteles juga mendeskripsikan bahwa keadilan adalah sebuah tindakan memberikan yang takaran pemberiannya dapat terlalu banyak atau terlalu sedikit. Maka dari itu, Aristoteles mengungkapkan bahwa keadilan baginya terdapat dua jenis, yaitu keadilan umum atau istilah asingnya adalah *commutatief* dan keadilan khusus yang istilah asingnya ialah *distributief*.

Keadilan umum diartikan sebagai sebuah bentuk kebaikan secara menyeluruh dengan konsep sempurna dan menjadi sebuah kewajiban bagi setiap individu untuk memenuhinya dan memberikannya demi kepentingan umum, yaitu kepentingan negara. Dari sudut pandang Aristoteles, keadilan

umum sama dengan keadilan yang ditegakkan oleh sistem hukum yang ada, yaitu keadilan legal yang menuntut perbuatan yang diatur oleh undang-undang atau yang ada di dalam hukum negara sehingga mempermudah serta membantu negara untuk mencapai visi-misi kesejahteraan umumnya. Sedangkan keadilan khusus atau *distributief* dapat diartikan sebagai sesuatu yang tidak dapat diimplikasikan atau diaplikasikan dengan sebuah perbuatan yang didorong oleh suatu motif atau pemicu secara umum atau juga motif sosial, melainkan mencakup perbuatan yang berhubungan dengan setiap individu secara pribadi.

Penegakan keadilan erat kaitannya dengan hati nurani, praktik kehidupan yang dijalani sehari-hari oleh subjek hukum individu, sehingga dipandang oleh teori ilmu hukum putusan tersebut bagus, bersifat argumentatif ilmiah, tetapi juga belum sepenuhnya menyentuh nilai keadilan yang tumbuh berkembang di kehidupan masyarakat. Hal ini dapat dibuktikan dengan Radbruch yang mengungkapkan bahwa *summum ius summa iniuria* atau artinya adalah keadilan yang tertinggi merupakan ketidakadilan yang tertinggi atau secara sederhana dijelaskan bahwa keadilan tertinggi itu adalah sebuah keadilan dari hati nurani setiap manusia.

Sajipto Rahardho mengemukakan pendapatnya dengan pemikiran menggunakan sudut pandang spritual atau kecerdasan berdasarkan spritual yang begitu menarik bila dihubungkan dengan pemikiran berkonsep

hukum, karena keterhubungan dua konsep pemikiran ini dapat mempengaruhi tingkah laku, keputusan, dan tindakan dalam menerapkan dan menjalankan hukum. Maka demikian, keadilan yang dimaksud tidak hanya sebatas keadilan berdasarkan hukum tertulis atau hukum yuridis yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, melainkan juga merangkul dan menjangkau keadilan yang berkembang dan tumbuh berdasar pada prinsip, nilai, dan adat yang ada di dalam lingkungan masyarakat secara langsung.

Bila teori mengenai kepastian hukum dan nilai keadilan dikaitkan dengan kedudukan hukum pada harta bersama yang diperoleh dari harta warisan, maka kemudian masyarakat harus siap berhadapan langsung dengan produk hukum tersebut yang memberikan jaminan akan keberadaan dan kejelasannya dalam keluarga sebagaimana yang telah dijabarkan dan diuraikan diatas. Maka demikian, untuk memenuhi dan mencapai nilai keadilan atas harta bersama yang diperoleh dari harta warisan, terutama pada kejelasan dan kepastian perlindungan hukumnya dari tindakan yang melanggar hak-hak dan menyimpang dari hukum dalam hubungan kekerabatan atau keluarga sendiri, seharusnya ada peraturan hukum atau peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai harta bersama yang diperoleh dari warisan. Sebuah peraturan yang dapat menjadi payung hukum, peraturan yang lebih tegas untuk mengatur mengenai kedudukan hukum setiap ahli waris, harta benda peninggalan

pewaris, serta perlindungan hukum yang didapatkan para ahli waris bilamana telah terjadi pelanggaran hak-hak subjektif atas haknya. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk mencapai keadilan dalam aspek perkara ketidakpastian hukum pada proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang diterapkan khusus pada Kota Batam adalah dengan melakukan setiap pembatalan peralihan hak dengan alasan tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat subjektif pada perjanjian jual beli tersebut, sesuai yang diatur pada Pasal 1417 KUHPer tentang tindakan menjual barang orang lain serta syarat sah jual beli yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer yang kemudian dapat dihubungkan pula pada Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer tentang warisan.

Menurut Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, mengatur bahwa harta bersama dalam lingkup perkawinan adalah harta-harta yang mencakup segala benda dan uang yang diperoleh oleh suami dan istri selama menjalani hubungan perkawinan saja yang artinya harta yang didapatkan selama tenggang waktu antara waktu peresmian hubungan perkawinan sampai hubungan perkawinan tersebut teputus secara hukum.

Bila dilihat dari sudut pandang hukum yurisprudensi, hukum atau Keputusan Presiden dan Peraturan Pemerintah yang diatur khusus di Kota Padam mengenai hak atas tanah, terkhusus pada peraturan mengenai peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli tidak memenuhi unsur dan nilai keadilan. Hal ini dikarenakan, tanah objek

warisan tersebut dapat dijual oleh pasangan pewaris tanpa perlu mendapatkan persetujuan dari ahli waris yang lain. Tidak adanya persetujuan oleh ahli waris yang lain sama seperti menjual bagian-bagian para ahli waris yang lain tanpa adanya persetujuan yang dilakukan demi keuntungan sendiri.

Dari frasa “keuntungan sendiri” dan “tanpa persetujuan ahli waris yang lain” dapat disimpulkan bahwa nilai keadilan sama sekali tidak dipenuhi dan tercapai. Karena tiap-tiap bagian tanah dari tanah warisan tersebut turut menjadi milik dari ahli waris yang terlibat, hal ini diatur dalam Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer tentang warisan. Hak-hak para ahli waris seakan direbut oleh pasangan pewaris (dalam hal ini juga sebagai ahli waris) yang mana artinya telah melanggar hak-hak subjektif yang dimiliki ahli waris.

Maka dari itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Katalig 2/Yur/Pdt/2018 tentang Warisan bahwa dapat diajukan pengembalian harta warisan dalam hal obyek sengketa ialah tanah warisan yang telah dikuasai oleh pihak ketiga dengan tidak adanya persyaratan khusus mengenai seluruh ahli waris harus turut mengajukan gugatan. Sederhananya, yurisprudensi yang dibuat oleh mahkamah agung ini dapat menjadi solusi serta pemberian keringanan dan kemudahan bagi warga Batam yang merasa haknya sebagai ahli waris telah dilanggar karena tanah

objek warisan telah dijual secara sepihak oleh ahli waris lain tanpa persetujuan.

Keringanan yang diberikan berdasar pada Yurisprudensi ini adalah tidak diharuskan seluruh ahli waris untuk menggugat secara bersamaan pengembalian obyek sengketa harta warisan dalam hal ini adalah tanah warisan oleh pihak ketiga yang telah membeli tanah tersebut dikarenakan pendapat yang diberikan Mahkamah Agung adalah ahli waris yang lain tidak ikut dirugikan atas hak-haknya dalam gugatan yang diajukan dan pembelaannya. Lebih jelasnya dalam putusan ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa:

“Gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta ataupun disertakan (seperti saudara kandung penggugat yang tidak ikut serta ataupun turut disertakan penggugat dalam gugatannya), karena tergugat pada gugatan ini tidak dirugikan dalam pembelaannya”

Sikap atas putusan yurisprudensi yang diambil oleh Mahkamah Agung ini kembali diberi penegasan dalam Putusan Nomor 439/K/Sip/1969 tanggal 8 Januari 1969 yaitu dalam Perkara Paria Sinaga dkk melawa Japet Sinaga, yang dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan: “Bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan, karena tuntutan tentang

pengembalian barang warisan dari tangan ketiga kepada ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh seluruh ahli waris yang ada”

Pertimbangan yang demikian diperkuat lagi oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 516 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975 antara David Reinhard melawan Ny. Z. Sahusilawane yang menyatakan bahwa “Pertimbangan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat.”

Berikutnya pada tanggal 11 Mei 2016 dalam putusan No. 2490 K/Pdt/2015 antara Ny. Sartini Rizal vs Hj. Dahniar dkk Mahkamah Agung kembali menegaskan sikapnya, dengan menyatakan:

“Bahwa gugatan tentang hartawarisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum; Bahwa dalam perkara a quo objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat (pihak diluar ahli waris) sehingga Penggugat tidak perlu mendapat kuasa dari ahli waris yang lain dalam mengajukan gugatan, oleh karena tujuan gugatan adalah mengembalikan objek sengketa dari penguasaan pihak lain ke dalam

boedelwarisan dan menjadi hak Penggugat bersama-sama ahli waris yang lain sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan;”

Putusan-putusan ini digabung menjadi Himpunan Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 1969. Dan dengan kekonsistenan Mahkamah Agung dalam memberikan putusan mengenai pengajuan gugatan dari ahli waris pada sengketa harta warisan dengan obyek tanah sejak tahun 1959 atas permasalahan *a quo* dapat disimpulkan bahwa sikap hukum Mahkamah Agung yang berpandangan bahwa dalam hal suatu obyek yang dikuasai pihak ketiga (bukan ahli waris) gugatan pengembalian obyek sengketa tersebut tidak harus mengikutsertakan seluruh ahli waris telah menjadi yurisprudensi di Mahkamah Agung.

Yurisprudensi yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung dapat menjadi salah satu solusi pemecahan masalah para ahli waris bilamana ahli waris lain (berdasar pada yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah objek warisan tanpa persetujuan ahli waris lain, maka ahli waris yang haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan pengembalian tanpa perlu mengikutsertakan ahli waris lainnya. Hal ini dapat dilakukan demi mencapai nilai keadilan yang menjadi cita-cita Bangsa Indonesia.

Hakim juga dapat menjadikan yurisprudensi Mahkamah Agung ini dalam proses pengambilan keputusan dan sebagai pedoman dalam menentukan pembagian harta bersama berupa tanah objek warisan yang dialihkan melalui proses jual beli dengan metode yang diatur pada Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Ketidaktegasan aturan mengenai tanah objek warisan ini membuka peluang untuk penyalahgunaan hak-hak ahli waris lain oleh oknum ahli waris untuk mendapatkan keuntungan pribadi pada tanah-tanah yang ada di Kota Batam. Selain itu dapat terjadi *conflict of interest* bagi individu yang juga bekerja sebagai Badan Pengawas Pertanahan di Batam. Harus adanya perubahan peraturan dan penegasan mengenai peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli di Kota Batam tidak boleh dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang lain, meskipun tersisa satu ahli waris yang tidak ada di tempat. Dengan penegasan dan peraturan baru ini, penulis berpendapat bahwa ini dapat menjadi salah satu upaya keselarasan dan peningkatan efektivitas penerapan hukum waris, hukum agraria, dan hukum jual beli di Indonesia yang diatur secara terpisah.

C. Rekonstruksi Norma pada Regulasi Peralihan Harta Berupa Peralihan Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli yang Berbasis Nilai Keadilan

Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa hukum memiliki fungsi perlindungan bagi kepentingan yang dimiliki tiap manusia. Oleh karena itu, hukum harus diterapkan dan ditegakkan sesuai dengan tujuannya. Dari proses penegakan hukum inilah terbentuk sebuah realitas hukum. Pada proses penegakan hukum, terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan dan dijaga, yaitu kepastian hukum yang dalam bahasa belandanya adalah *rechtsscherheit*, kemanfaatan atau *zweckmassigkeit*, dan keadilan yang bahasa belandanya adalah *gerecgtigkeit*.

Hans Kelsen juga mengutarakan pendapatnya mengenai peran hukum, yaitu hukum tumbuh berkembang dan menjadi sebuah kebutuhan manusia dalam menciptakan kondisi pun suasana yang dapat melindungi dan memajukan martabat manusia serta membuka peluang bagi manusia untuk menjalani kehidupan secara sebagaimana mestinya dengan hak, kewajiban, dan martabat yang dimiliki. Ketika kondisi hukum diatas dikaitkan dengan aliran *sociological jurisprudence* yang dikemukakan oleh Eugen Ehrlich yang berpatok pada perbedaan antara hukum positif dan hukum yang berkembang dan berjalan di dalam masyarakat. Yang mana hukum positif hanya akan bisa diterapkan secara efektif bilamana sejalan dengan hukum yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat, yang menjadi cerminan dari prinsip juga nilai-nilai yang berkembang di dalamnya.

Roscoe Pound dengan konsep *law as a tool of social engineering* mengungkapkan bahwa hukum harus dilihat sebagai sebuah lembaga masyarakat yang berperan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan sosial. Sementara itu tugas dari adanya ilmu hukum ialah untuk menjadi pelopor pembentukan suara struktur yang dapat memenuhi kebutuhan sosial masyarakat dengan maksimal.

Digambarkan oleh Roscoe Pound bahwa tugas pokok dari sisi pemikiran yang modern tentang hukum yaitu melakukan rekayasa sosial. Maka dari itu, dalam hukum terdapat golongan-golongan kepentingan yang secara sah untuk dilindungi hak dan kewajibannya, yaitu golongan kepentingan umum, golongan kepentingan sosial, dan golongan kepentingan pribadi tiap individu. Roscoe Pound mendeskripsikan bahwa dari sisi kepentingan pribadi, salah satu bagian yang penting untuk dilindungi adalah hubungan dengan rumah tangga, terutama tentang perlindungan atas keluarga dan hak-hak dari hubungan kekeluargaan tersebut. Tentang hubungan dan tuntutan hukum yang tercipta dari jalinan hukum antara orangtua dengan anak-anak (dalam kasus yang dijabarkan dapat menjadi hubungan pasangan pewaris dengan para ahli waris)

Kepentingan-kepentingan tersebut adalah kepentingan mengenai hak milik pribadi, kebebasan dalam proses dan penegakan penyelesaian masalah hak warisan, kesetaraan antara kesucian perkawinan dan hak untuk bercerai, kesempatan untuk melakukan perbuatan hukum baik untuk

kepentingan bersama dan kepentingan pribadi, dan perbuatan yang tidak diharapkan terjadi didalam sebuah hubungan keluarga mengenai hak bersama dalam penuntutan hak yang telah dilanggar dikarenakan perbuatan yang melawan hukum dan tidak patut untuk dilakukan.

Ketentuan Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer tentang hukum waris berdasarkan norma hukum waris barat dapat menjadi tuntutan mengenai tingkat kesadaran hukum di tengah-tengah masyarakat, yang terus berkembang begitu cepat mengikuti arus perkembangan zaman dan berubah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak yang memiliki hak sebagai ahli waris dalam tatanan hukum waris. Oleh karena itu, kehadiran KUHPer secara umum menjadi langkah yang responsif dan progresif. Dianggap responsif karena dapat memberikan kemampuan untuk memahami dan mengikuti dinamika kehidupan masyarakat yang semakin maju dan cepat berubah tetapi tetap berdasar pada nilai-nilai keadilan yang dianut dan mampu memenuhi hak para ahli waris tanpa perlu melanggar hak ahli waris yang lain.

Sementara itu dikategorikan sebagai langkah yang progresif dikarenakan bisa membangun nilai-nilai kemanusiaan atau humani dan mebentuk keharmonisan dan keseimbangan dalam keluarga dengan bukti dari perwujudan kesadaran nilai spritual. Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa hukum yang progresif adalah hukum yang tidak menerima hukum dengan bentuk institusi yang absolut secara final, tetapi menjadi bahan

penentuan atas kemampuannya untuk melakukan pengabdian kepada masyarakat dengan nilai-nilai, norma-norma, juga prinsip yang dikandungnya.

Dengan konsep *standaardarrest*, hakim dapat bertindak tegas dengan memberikan penjelasan hukum tentang suatu hal yang menjadi sumber keraguan para ahli, pakar hukum, juga para sajian hukum, dan bagian administrasi serta pengadilan. Kadang-kadang, peran hakim lebih tegas dan teguh pendirian daripada peraturan perundang-undangan yang diterapkan, terlebih bilamana isi dan tujuan dari peraturan perundang-undangan tidak selaras dan sesuai dengan keadaan juga tidak dapat memenuhi hal-hal yang dibutuhkan masyarakat dari hukum itu sendiri. Hal ini disebabkan oleh peraturan perundang-undangan yang hanya mengatur mengenai hal-hal dasar dan umum tidak secara rinci dan mendetail, sedangkan pertimbangan khususnya sepenuhnya dari hakim serta menjadi pertanggung jawaban secara tidak langsung oleh hakim itu sendiri. Dari fenomena ini, dapat dikatakan bahwa diantara hukum dan peraturan perundang-undangan, ada celah kosong yang dapat diisi oleh hakim bersama putusan-putusan yang dibuatnya berdasar pada norma-norma hukum yang ada.

Cara pengisian celah tersebut oleh hakim dapat dilakukan konstruksi. Konstruksi sendiri adalah sebuah proses pembuatan pengertian atau makna hukum baru yang masih relevan dengan hukum yang menjadi

pedoman dalam pengambilan keputusan. Konstruksi hukum yang dilakukan para hakim dapat dengan cara:

1) Analogi (*qiyas*)

Proses konstruksi hukum hakim yang satu ini dilakukan dengan cara mencari rasio *legis* atau genus dari sebuah peraturan perundang-undangannya kemudian menerapkan hal tersebut pada perkara yang sedang diadili dan tidak ada hukum yang secara jelas menganturnya, baik dari peraturan perundang-undangan maupun peraturan lainnya. Selain itu, Analogi juga dikenal dengan sebutan *argumentum per analogiam* yang mana para hakim memperlakukan atau mengadili sebuah tindakan hukum yang berbeda tetapi serupa di beberapa unsurnya, sejenis, atau mirip dengan yang diatur jelas dalam peraturan perundang-undangan yang sama. Namun, penggunaan analogi memiliki batasnya, terutama pada penegakan hukum pidana.

2) Penghalusan atau pelembutan hukum yang dalam bahasa belandanya adalah *rechtsverfijning*.

Maksud dari penghalusan atau pelembutan hukum adalah dalam proses penegakan keadilan oleh hakim, kadangkala hakim menentukan tidak sesuai dengan yang diatur meskipun peraturan tersebut mengungkapkan dengan jelas mengenai hal-hal yang harus diselesaikan. Maka dari itu, peran dan fungsi hakim dalam penghalusan dan pelembutan hukum ini adalah melakukan penyempurnaan atau

pengembangan hukum yang memiliki keterkaitan dengan pengisian celah atau kekosongan yang ada diantara hukum dan peraturan perundang-undangan.

3) *Argumentum a contrario*

Argumentum a contrario atau secara singkatnya dikenal dan disebut dengan *a contratio* yaitu sebuah proses menafsirkan atau menjelaskan undang-undang yang didasarkan pada perlawanan pada definisi antara sebuah fenomena yang valid dan akurat yang dihadapi dalam peristiwa yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. R. Soeroro menjelaskan bahwa maksud dari metode penafsiran dengan *a contratio* yaitu sebuah metode penafsiran undang-undang yang didasari sebuah pengingkaran yang memberikan sudut pandang berlawanan mengenai pergentian antara fenomena hukum yang dihadapi dengan fenomena-fenomena yang diatur dalam sebuah pasal sebuah peraturan perundang-undangan.

Dengan keadaan hukum yang memiliki celah kekosongan ini, yurisprudensi hadir untuk memberikan bantuan dalam kekurangan dan ketidak efektifan hukum menjalani tugas pokok dan fungsinya. Yurisprudensi hadir untuk mengurangi kegelisahan masyarakat, aparat hukum, penegak hukum, dan pemerintah dalam kurangnya kepastian hukum di Indonesia, terutama pada proses peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli.

Bila memiliki keinginan dan niat untuk mengetahui mengenai dasar hukum tentang sebuah hak juga kewajiban, hakim dan masyarakat tidak dianjurkan hanya melihat dan memahami satu sudut pandang dan peraturan perundang-undangan saja, karena metode ini dianggap sebagai sebuah metode yang legistis. Maka dari itu, ketentuan dan peraturan yang dikandung oleh Undang-Undang mengenai sebuah atau beberapa fenomena hukum harus selalu dikaji dan diuji keterkaitannya dengan yurisprudensi yang terbaru. Hal inilah yang menjadi bukti berjalannya norma hukum dan adanya realitas hukum di Masyarakat, sehingga kesenjangan yang terbentuk antara hukum positif dengan budaya hukum yang berkembang di masyarakat dapat diperkecil dan mulai dihilangkan secara perlahan-lahan.

Kedialan yang hadir dari sebuah proses penegakan hukum dengan metode diatas begitu bergantung pada penafsiran dan penerapan hukum yang dilakukan oleh apra hakim, baik hukum secara formal (dalam hal ini adalah hukum acara) juga hukum secara materiil. Hal ini dikarenakan hukum yang harus diartikan dengan berbagai aspek juga sudut pandang, yaitu:

- 1) Penegakan hukum tidak bisa dilihat dan dikaji berdasarkan metode penerapan dan penindakannya saja, hal ini dikarenakan penegakan hukum yang sebenarnya mencakup metode pencegahan atau preventif;
- 2) Hukum tidak boleh diartikan hanya dalam lingkup sempit, tetapi juga dipandang dengan arti yang luas dari segala sudut pandang dan aspek

kehidupan, selain itu hukum juga tidak boleh dipandang hanya dari bentuk tertulisnya saja, tetapi juga dari bentuk tidak tertulisnya;

- 3) Asas mengadili yang menjadi unsur hukum merupakan bentuk dari penerapan manifestasi asas legalitas sebagai salah satu unsur pokok pemahaman negara berdasar pada asas-asas hukum. Hal ini dikarenakan asas legalitas tersebut mengandung arti bahwasannya putusan-putusan hukum atau keputusan pemerintah sebagai salah satu penggerak negara yang berada di luar hukum harus mengacu pada ketentuan hukum yang telah dibentuk dan diperundang-undangkan sebelum putusan hakim tersebut dilakukan dengan tujuan menghindari semakin besarnya hakim untuk melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum untuk memenuhi kepentingannya sendiri;
- 4) Mengadili dari sudut pandang hukum yaitu aspek hukum tidak hanya dari segi legalitas, melainkan juga aspek filosofis dan sosiologis hukum tersebut sehingga dapat memunculkan kehadiran kepastian hukum, keadilan dari proses penegakan hukum itu sendiri, dan kemanfaatan yang diberikan dan ditawarkan oleh hukum.
- 5) Proses mengadili dari sudut pandang hukum hukum tidak boleh hanya berdasar pada ajaran positif yang mengembangkan pemikiran bahwa “hakim adalah mulut atau cowong dari peraturan perundang-undangan” yang dalam bahasa belandanya adalah *spreek huis van de wet, bouche de la loi*. Tetapi pemikiran yang berkembang harusnya

adalah hakim harus dan wajib mampu untuk menemukan serta membuat hukum yang baru.

Dari poin-poin yang dijabarkan dapat ditarik kesimpulan bahwa penafsiran hukum tidak boleh dilakukan hanya sebatas pada isi atau substansi hukum itu saja, tetapi melibatkan hukum formal atau prosedur dari pembentukan hukum itu. Hal ini dikarenakan sebagian ahli hukum juga hakim beranggapan haram hukumnya dilakukan penafsiran terhadap proses penegakan hukum atau hukum acara itu sendiri dengan alasan telah ketinggalan atau tidak adanya pembaruan proses beracara. Hal lainnya juga karena faktor praktik di pengadilan yang secara tidak langsung hanya menunjukkan dan menjadikan penulis serta yang lainnya berpikiran bahwa hakim tidak dapat melakukan penafsiran hukum acara untuk mencapai cita-cita keadilan Bangsa Indonesia.

Pada prinsipnya, Pasal 1417 KUHPer tentang syarat implisit mengenai jual beli dengan objek yang sebenarnya milik orang lain yang mengatur bahwa “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada kembali untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain” menjadi sebuah pernyataan tegas untuk membatasi tindakan peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli, terkhusus tindakan hukum jual beli yang dilakukan di Kota Batam dengan mengabaikan persetujuan dari ahli waris yang lainnya. Karena diatur juga

mengenai kepemilikan harta bersama yang diperoleh melalui harta warisan pada Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer bahwa “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal” kemudian Pasal 832 ayat (1) KUHPer mengatur mengenai orang-orang yang berhak menjadi ahli waris bahwa “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini”

Pasal 1417 KUHPer, Pasal 833 ayat (1) *jo.* Pasal 832 ayat (1) KUHPer ini mengakui hak masing-masing setiap ahli waris terhadap kepemilikan harta bersama yang diperoleh dari warisan, sehingga untuk melakukan peralihan hak atas tanah terhadap tanah objek warisan itu, dibutuhkan persetujuan seluruh ahli waris sah karena setiap ahli waris dari tanah tersebut dianggap sebagai pemilik atau memiliki bagian sah pada tanah objek warisan tersebut. Sehingga Kepurusan Presiden mengenai peralihan hak atas tanah di Kota Batam celah hukumnya dapat diisi dengan Pasal mengenai perjanjian jual beli dan Pasal-Pasal hukum waris yang diatur dalam KUHPer.

D. Implikasi Rekonstruksi Regulasi terhadap Kepastian Hukum dan Kesejahteraan Masyarakat

Rekonstruksi regulasi terkait peralihan tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan adalah upaya pembaruan hukum yang bertujuan untuk menjawab berbagai persoalan yang sering muncul, seperti ketidakpastian hukum, sengketa antar ahli waris, dan ketimpangan ekonomi akibat distribusi harta yang tidak adil. Langkah rekonstruksi ini juga memperhatikan aspek-aspek mendasar seperti nilai keadilan, transparansi, serta perlindungan terhadap hak-hak semua pihak yang terlibat.²⁸²

Pentingnya aspek ini tidak hanya untuk mengatasi permasalahan hukum, tetapi juga untuk memberikan dampak sosial dan ekonomi yang berkelanjutan. Dalam subbab ini, pembahasan difokuskan pada dampak dari rekonstruksi regulasi terhadap dua aspek utama, yakni kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat.²⁸³ Kedua aspek ini saling berkaitan erat, karena terciptanya kepastian hukum akan menjadi fondasi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Rekonstruksi regulasi terkait peralihan tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan memberikan dampak signifikan terhadap

²⁸² Aditya Pramudya, "Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir" (other, Universitas Islam Riau, 2021), accessed November 29, 2024, <https://repository.uir.ac.id/17360/>.

²⁸³ Pasha Maharani Azzara, "PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT" (undergraduate, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023), accessed November 29, 2024, <https://repository.unissula.ac.id/33164/>.

berbagai aspek hukum dan sosial. Dalam konteks hukum, rekonstruksi ini bertujuan untuk menciptakan sistem yang lebih jelas, adil, dan dapat diandalkan oleh semua pihak yang terlibat. Sementara itu, dari sisi sosial, rekonstruksi regulasi diharapkan mampu memperkuat hubungan antar individu, khususnya di kalangan keluarga, sekaligus memberikan dampak positif terhadap kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.²⁸⁴

Salah satu dampak utama dari rekonstruksi regulasi ini adalah peningkatan kepastian hukum. Sebelumnya, banyak kasus sengketa tanah warisan disebabkan oleh ketidakjelasan status hukum tanah, baik akibat dokumen yang tidak lengkap maupun tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris. Regulasi baru memberikan solusi melalui pengaturan yang lebih rinci, mulai dari persyaratan administrasi hingga mekanisme penyelesaian sengketa.

Dengan diterapkannya regulasi yang berbasis nilai keadilan, setiap proses peralihan tanah menjadi lebih transparan dan terstruktur. Regulasi ini mewajibkan keterlibatan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai ketentuan hukum.²⁸⁵ Langkah ini tidak hanya melindungi hak ahli waris,

²⁸⁴ Anak Agung Triana Putri, Ida Ayu Putu Widiati, and I. Wayan Arthanaya, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 3 (September 1, 2021): 450–455.

²⁸⁵ "Rekonstruksi Hukum Waris Di Indonesia Berbasis Keadilan - ProQuest," accessed November 29, 2024, <https://www.proquest.com/openview/da498be4a16ea374394230a05e43e8dc/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.

tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tanah, sehingga mereka dapat merasa aman dalam berinvestasi.

Selain itu, regulasi ini mendorong penguatan dokumen legal terkait tanah, seperti sertifikat hak milik yang mencantumkan informasi pemilik terbaru secara sah. Dengan demikian, status hukum tanah menjadi jelas, sehingga mengurangi potensi terjadinya tumpang tindih klaim atau konflik kepemilikan di masa mendatang. Kepastian hukum ini menjadi fondasi penting bagi stabilitas sosial dan ekonomi dalam masyarakat.²⁸⁶

Regulasi yang direkonstruksi juga memperhatikan pentingnya distribusi hak antar ahli waris. Sebelum tanah dijual, proses pembagian hak dilakukan berdasarkan prinsip keadilan yang diatur dalam hukum waris.²⁸⁷ Dengan demikian, setiap ahli waris mendapatkan bagian yang menjadi haknya, baik berupa uang hasil jual beli maupun bagian tanah lainnya yang disepakati bersama. Pendekatan ini mengurangi ketimpangan yang sering kali menjadi sumber konflik keluarga.

Dampak sosial dari rekonstruksi regulasi ini terlihat dari berkurangnya potensi konflik keluarga. Sengketa tanah warisan selama ini menjadi salah satu penyebab utama retaknya hubungan keluarga. Dengan

²⁸⁶ “Rekontruksi Regulasi Pengelolaan Dana Desa Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Desa - ProQuest,” accessed November 29, 2024, <https://www.proquest.com/openview/9382fc9ce69ed4c17e6c2398223d567f/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.

²⁸⁷ Gita Aprili Thabita, “STATUS HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH YANG TERKENA BENCANA ALAM” (other, Universitas Muslim Indonesia, 2023), accessed November 29, 2024, <http://fh.umi.ac.id/>.

adanya pengaturan yang adil dan transparan, setiap pihak memiliki pemahaman yang sama tentang hak dan kewajiban mereka, sehingga konflik dapat diminimalkan.²⁸⁸

Lebih jauh lagi, rekonstruksi ini mendorong terciptanya stabilitas sosial dalam masyarakat. Ketika konflik keluarga dapat dihindari, hubungan antar individu dalam komunitas juga cenderung menjadi lebih harmonis. Hal ini penting untuk membangun lingkungan sosial yang kondusif, di mana nilai-nilai kebersamaan dan gotong royong tetap terjaga.²⁸⁹

Dari sisi ekonomi, rekonstruksi regulasi ini juga memberikan manfaat yang signifikan. Kepastian hukum atas tanah tidak hanya melindungi hak pemilik, tetapi juga meningkatkan nilai tanah di pasaran.²⁹⁰ Tanah dengan status hukum yang jelas lebih menarik bagi pembeli, sehingga transaksi jual beli menjadi lebih mudah dilakukan.

Lebih dari itu, hasil dari jual tanah yang telah diatur secara adil dapat memberikan manfaat langsung bagi para ahli waris. Uang hasil

²⁸⁸ Bodhi Alivian and Endang Pandamdari, “KEPASTIAN HUKUM PENGAJUAN PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH YANG TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 115 PK/PDT/2018),” *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 1 (August 12, 2020): 621–644.

²⁸⁹ Suprihatin Suprihatin, “Rekonstruksi hukum Islam tentang harta bersama dalam Undang - Undang no 1 tahun 1974 jo UU no 16 tahun 2019 dan kompilasi hukum Islam serta prospek perubahannya kedalam sistem hukum di Indonesia” (doctoral, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2024), accessed November 29, 2024, <https://digilib.uinsgd.ac.id/93677/>.

²⁹⁰ “Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Lamongan - ProQuest,” accessed November 29, 2024, <https://www.proquest.com/openview/0392c70f864114d9c914779e80a2a2cf/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.

penjualan dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar seperti pendidikan, kesehatan, atau bahkan untuk berinvestasi dalam usaha. Dengan demikian, regulasi ini secara tidak langsung meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat.²⁹¹

Tanah dengan status hukum yang jelas juga dapat digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk mengakses modal usaha, yang pada akhirnya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal. Dampak ini tidak hanya dirasakan oleh individu, tetapi juga oleh komunitas secara keseluruhan.

Meski memberikan banyak manfaat, implementasi regulasi ini tidak lepas dari tantangan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya tingkat pemahaman masyarakat tentang regulasi baru. Banyak individu, terutama di pedesaan, yang belum sepenuhnya memahami prosedur hukum terkait peralihan tanah. Oleh karena itu, pemerintah perlu melakukan sosialisasi secara intensif melalui berbagai media dan melibatkan tokoh masyarakat untuk menjangkau kelompok-kelompok tertentu.²⁹²

²⁹¹ Rohadi Rohadi, "REKONSTRUKSI REGULASI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT SEBAGAI UPAYA PENCEGAHAN MAFIA TANAH BERBASIS KEADILAN" (doctoral, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG, 2022), accessed November 29, 2024, <https://repository.unissula.ac.id/31010/>.

²⁹² Moch Firmandika Gita Mareta and Muttaqin Choiri, "Implementasi PMK No.5/PMK.010/2022 Terhadap Penjualan Kendaraan Bermotor Di Delaer Mobil Bekas Perspektif Hukum Islam (Studi Di Dealer Mobil Bekas APJM Pelita - Jember)," *Relinesia: Jurnal Kajian Agama dan Multikulturalisme Indonesia* 1, no. 2 (2022): 30–44.

Kapasitas lembaga yang terlibat, seperti notaris, PPAT, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), juga harus ditingkatkan. Mereka perlu dilatih untuk menangani beban kerja yang meningkat sekaligus memastikan bahwa setiap proses dilakukan secara efisien dan sesuai aturan. Tanpa dukungan lembaga yang kuat, regulasi ini berisiko tidak efektif dalam pelaksanaannya.²⁹³

Penegakan hukum yang tegas juga menjadi kunci keberhasilan regulasi ini. Pemerintah harus memastikan bahwa setiap pelanggaran, seperti pemalsuan dokumen atau pengabaian hak ahli waris, ditindak sesuai hukum. Dengan demikian, masyarakat memiliki keyakinan bahwa regulasi ini benar-benar melindungi mereka.²⁹⁴

Rekonstruksi regulasi terkait peralihan tanah objek warisan melalui jual beli berbasis nilai keadilan memberikan dampak positif yang luas terhadap aspek hukum dan sosial. Kepastian hukum yang dihasilkan menjadi landasan bagi stabilitas sosial dan ekonomi, sementara dampak sosialnya terlihat dari hubungan keluarga yang lebih harmonis dan meningkatnya kesejahteraan masyarakat.²⁹⁵

²⁹³ 16921031 Sh Suroso, "IMPLIKASI AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK MENYEBUTKAN KETURUNAN TIONGHOA DALAM KOMPARISI (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)" (Master Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2018), accessed November 29, 2024, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/11602>.

²⁹⁴ Dara Putri Maharani and Nandang Alamsah Deliarnoor, "Konflik Pancoran Buntu II Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PT Pertamina, Dan Warga Pancoran Buntu II Tahun 2020-2023," *NeoRepublica : Jurnal Ilmu Pemerintahan* 5, no. 1 (August 14, 2023): 2020–2023.

²⁹⁵ Yogi Ugama Harahap, "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Dalam Perspektif Perundang-Undangan" (masters, Magister Ilmu Hukum, 2023), accessed November 29, 2024, <https://repository.unja.ac.id/53175/>.

Namun, keberhasilan implementasi regulasi ini membutuhkan dukungan dari semua pihak, mulai dari pemerintah, lembaga hukum, hingga masyarakat. Dengan pendekatan yang komprehensif dan sinergis, regulasi ini tidak hanya menjadi solusi atas permasalahan hukum, tetapi juga menjadi alat untuk menciptakan masyarakat yang lebih adil, makmur, dan sejahtera.

Rekonstruksi regulasi dirancang untuk meningkatkan kepastian hukum dalam peralihan tanah objek warisan melalui jual beli. Kepastian hukum merupakan salah satu pilar penting dalam penegakan keadilan, terutama dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia yang sering menghadapi masalah tumpang tindih klaim, dokumen palsu, atau konflik antar ahli waris. Beberapa implikasi spesifik yang dapat diidentifikasi meliputi:

Regulasi baru mewajibkan adanya prosedur yang lebih terstruktur dan transparan dalam proses jual beli tanah objek warisan. Hal ini mencakup persyaratan administratif seperti dokumen yang lengkap dan valid, keterlibatan pihak-pihak yang berwenang, serta pencatatan resmi di lembaga yang relevan seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).²⁹⁶ Dengan transparansi ini, potensi terjadinya sengketa dapat diminimalkan.

²⁹⁶ “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris Yang Dijual Oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lainnya (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Nomor : 01/Pdt.G/2013/PN.TGL) - ProQuest,” accessed November 29, 2024, <https://www.proquest.com/openview/b42e4a196136247be611b627f1441dac/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.

Regulasi yang direkonstruksi mengintegrasikan nilai keadilan sebagai prinsip utama. Ini terlihat dalam pengaturan distribusi hak antar ahli waris yang dilakukan sebelum proses jual beli berlangsung. Dengan demikian, setiap ahli waris mendapatkan haknya secara proporsional berdasarkan aturan hukum yang berlaku, sehingga menghindarkan ketidakadilan yang dapat memicu konflik.²⁹⁷

Keterlibatan lembaga hukum seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) menjadi lebih signifikan dalam memastikan keabsahan dokumen dan proses peralihan tanah. Mereka bertindak sebagai penjamin bahwa semua transaksi memenuhi ketentuan hukum dan telah mendapat persetujuan semua pihak terkait.

Dengan adanya regulasi yang jelas, tanah yang telah diperjualbelikan akan memiliki status hukum yang kuat. Sertifikat tanah akan mencantumkan pemilik baru secara sah, sehingga melindungi hak-hak pembeli sekaligus memberikan jaminan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa di masa mendatang.²⁹⁸

Rekonstruksi regulasi juga mencakup mekanisme penegakan hukum yang lebih tegas terhadap pelanggaran, seperti pemalsuan dokumen

²⁹⁷ Iwan Permadi, "Problematika Hak Waris Atas Tanah Warisan Bagi Ahli Waris Beda Agama," *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 6, no. 2 (June 20, 2023): 242–257.

²⁹⁸ "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing - ProQuest," accessed November 29, 2024, <https://www.proquest.com/openview/382e6325bc978a56d4ea48f94659eae/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.

atau pengabaian hak ahli waris tertentu. Dengan demikian, masyarakat memiliki keyakinan bahwa hukum akan melindungi mereka secara adil.

Selain memberikan dampak positif terhadap kepastian hukum, rekonstruksi regulasi juga berdampak langsung pada kesejahteraan masyarakat, baik dalam aspek sosial maupun ekonomi.²⁹⁹ Beberapa implikasi penting dari sudut pandang kesejahteraan masyarakat adalah sebagai berikut:

Regulasi baru memastikan bahwa hasil dari jual beli tanah objek warisan dibagikan secara adil kepada semua ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini memberikan kepastian bahwa setiap ahli waris mendapatkan bagian yang menjadi haknya, yang dapat digunakan untuk keperluan ekonomi seperti pendidikan, kesehatan, atau investasi.

Kepastian hukum yang dihasilkan oleh regulasi baru turut meningkatkan nilai jual tanah di pasaran. Pembeli lebih percaya untuk berinvestasi pada tanah yang status hukumnya jelas, sehingga nilai ekonominya meningkat. Hal ini tidak hanya menguntungkan pihak penjual, tetapi juga memberikan dampak positif pada perekonomian daerah.

Sengketa tanah warisan sering kali menjadi pemicu konflik berkepanjangan dalam keluarga. Dengan adanya regulasi yang berbasis nilai keadilan, potensi konflik dapat ditekan, sehingga hubungan keluarga

²⁹⁹ Yuni Kurnia Indrawati, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi Di Kabupaten Sleman" (2012), accessed November 29, 2024, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/35563>.

tetap harmonis. Stabilitas sosial ini berkontribusi pada terciptanya lingkungan masyarakat yang lebih damai dan produktif.

Tanah dengan status hukum yang jelas lebih mudah digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan. Hal ini membuka peluang bagi masyarakat untuk mengakses modal yang dapat digunakan untuk membangun usaha atau memenuhi kebutuhan ekonomi lainnya, yang pada akhirnya meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dengan adanya kepastian hukum, tanah menjadi aset yang lebih likuid dan menarik bagi investor. Hal ini dapat mendorong pertumbuhan sektor properti dan ekonomi lokal, yang memberikan manfaat berkelanjutan bagi masyarakat di sekitarnya.

Meskipun rekonstruksi regulasi membawa banyak manfaat, implementasinya juga menghadapi beberapa tantangan yang perlu diantisipasi, antara lain:

Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya regulasi baru atau bagaimana aturan tersebut akan memengaruhi mereka. Oleh karena itu, diperlukan sosialisasi yang intensif melalui berbagai media dan pelibatan komunitas lokal.

Lembaga-lembaga terkait, seperti notaris, PPAT, dan BPN, harus memiliki kapabilitas yang cukup untuk menangani beban administrasi yang

meningkat. Pelatihan dan pengembangan kapasitas diperlukan untuk memastikan bahwa mereka dapat menjalankan tugasnya dengan baik.

Penegakan hukum terhadap pelanggaran regulasi harus dilakukan secara konsisten dan tegas untuk membangun kepercayaan masyarakat. Tanpa penegakan hukum yang efektif, regulasi baru berpotensi kehilangan efektivitasnya.

Rekonstruksi regulasi peralihan tanah objek warisan melalui jual beli yang berbasis nilai keadilan memberikan kontribusi besar terhadap peningkatan kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat. Kepastian hukum diwujudkan melalui transparansi, keadilan, dan penguatan lembaga hukum, sementara kesejahteraan masyarakat ditingkatkan melalui distribusi ekonomi yang adil, stabilitas sosial, dan peningkatan nilai ekonomi tanah.

Namun, keberhasilan implementasi regulasi ini membutuhkan dukungan semua pihak, mulai dari pemerintah, lembaga hukum, hingga masyarakat. Dengan sinergi yang baik, regulasi ini tidak hanya menjadi solusi atas permasalahan hukum, tetapi juga memberikan manfaat sosial dan ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat luas.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Rekonstruksi Regulasi Peralihan Harta Bersama Berupa Tanah Objek Warisan Melalui Jual Beli yang Berbasis Nilai Keadilan, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang ada saat ini belum sepenuhnya mencerminkan nilai-nilai keadilan yang menjadi cita-cita bangsa Indonesia. Berikut adalah pemaparan kesimpulan yang lebih mendetail dari disertasi tersebut, sekaligus menjawab secara komprehensif rumusan masalah yang telah dipaparkan diawal :

1. Regulasi yang ada saat ini belum sepenuhnya berbasis nilai keadilan karena beberapa faktor yang saling terkait. Pertama, terdapat ketidakpastian hukum yang diakibatkan oleh tumpang tindih dan inkonsistensi dalam peraturan yang mengatur peralihan harta warisan. Misalnya, ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) sering kali tidak sejalan dengan praktik yang terjadi di lapangan, di mana tanah warisan dapat dijual tanpa persetujuan semua ahli waris.

Hal ini menciptakan ruang bagi praktik-praktik yang merugikan, di mana satu atau beberapa ahli waris dapat

mengambil keputusan sepihak yang tidak mencerminkan kepentingan kolektif. Selain itu, kurangnya penegakan hukum yang konsisten dan transparan dalam proses jual beli tanah warisan juga berkontribusi pada ketidakadilan ini. Dalam banyak kasus, penegak hukum tidak memiliki panduan yang jelas untuk menyelesaikan sengketa yang muncul, sehingga keputusan yang diambil sering kali tidak adil dan tidak mempertimbangkan hak-hak semua pihak yang terlibat.

2. Kelemahan regulasi saat ini dapat dilihat dari tiga aspek utama: substansi hukum, struktur hukum, dan kultur hukum. Dari segi substansi, terdapat ketentuan yang memungkinkan penjualan tanah warisan tanpa izin dari semua ahli waris, yang berpotensi disalahgunakan oleh oknum untuk kepentingan pribadi. Hal ini menciptakan ketidakadilan dan konflik di antara ahli waris, terutama ketika satu pihak merasa dirugikan oleh keputusan yang diambil tanpa melibatkan mereka. Selain itu, struktur hukum yang ada menunjukkan inkonsistensi dalam penerapan hukum yang mengatur jual beli dan waris, yang menyebabkan kebingungan di kalangan penegak hukum dan masyarakat.

Ketidakjelasan ini sering kali mengakibatkan keputusan yang tidak konsisten dalam kasus-kasus sengketa tanah warisan. Terakhir, kultur hukum yang ada belum mendukung penerapan

nilai-nilai keadilan, sehingga menghambat proses penegakan hukum yang adil dan efektif. Banyak pihak yang terlibat dalam proses hukum tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang hak-hak mereka, dan ini sering kali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk meraih keuntungan pribadi.

3. Rekonstruksi regulasi perlu dilakukan dengan merumuskan aturan yang lebih jelas dan terstruktur, yang mengutamakan transparansi dan perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat. Pertama, perlu ada penguatan prosedur administratif dalam proses jual beli tanah objek warisan, seperti keharusan untuk melibatkan semua ahli waris dalam setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah warisan. Hal ini dapat dilakukan dengan mewajibkan notaris atau lembaga hukum untuk memastikan bahwa semua pihak yang berhak telah memberikan persetujuan sebelum transaksi dilakukan.

Selain itu, regulasi baru harus menekankan pada nilai keadilan, dengan tujuan untuk mengurangi sengketa antar ahli waris dan memastikan distribusi harta yang adil. Ini termasuk pengaturan yang lebih ketat mengenai pembagian harta warisan dan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efisien dan adil . Dengan demikian, rekonstruksi ini diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum dan kesejahteraan masyarakat, serta menciptakan sistem hukum yang lebih adil dan efektif dalam pengelolaan tanah

objek warisan. Langkah-langkah ini tidak hanya akan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi hak-hak ahli waris, tetapi juga akan membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.

Ini mencerminkan pentingnya pembaruan regulasi untuk mencapai keadilan dalam peralihan harta bersama, serta perlunya perhatian terhadap aspek substansi, struktur, dan kultur hukum dalam implementasinya. Dengan melakukan rekonstruksi yang berbasis pada nilai-nilai keadilan, diharapkan akan tercipta sistem hukum yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan mampu mengatasi berbagai persoalan yang sering muncul dalam praktik peralihan harta warisan.

Sistem hukum yang berlaku saat ini masih memiliki kelemahan dari berbagai aspek. Dari sisi substansi hukum, terdapat tumpang tindih peraturan dan inkonsistensi norma antara Undang-Undang Pokok Agraria, KUHPerdara, dan peraturan khusus di Kota Batam yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah. Hal ini menyebabkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya, di mana para pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah sering mengalami kebingungan mengenai aturan mana yang harus diikuti. Inkonsistensi ini juga membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk memanfaatkan celah hukum demi kepentingan pribadi.

Dari aspek struktur hukum, koordinasi antar lembaga masih lemah dan pengawasan belum optimal, sehingga membuka peluang terjadinya pelanggaran hak-hak ahli waris. Hal ini tercermin dari masih seringnya terjadi tumpang tindih kewenangan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Daerah, dan BP Batam dalam hal pengelolaan dan pengawasan pertanahan. Lemahnya koordinasi ini juga mengakibatkan proses administrasi pertanahan menjadi lebih rumit dan memakan waktu yang lama, yang pada akhirnya merugikan masyarakat.

Sementara dari sisi budaya hukum, kesadaran masyarakat akan pentingnya prosedur hukum dalam peralihan hak atas tanah masih perlu ditingkatkan. Banyak masyarakat yang masih menganggap proses legal formal sebagai sesuatu yang rumit dan mahal, sehingga lebih memilih cara-cara informal yang berisiko menimbulkan masalah di kemudian hari. Hal ini diperparah dengan masih kuatnya pengaruh hukum adat dalam praktik pewarisan tanah di beberapa daerah, yang terkadang bertentangan dengan hukum positif yang berlaku.

Kelemahan-kelemahan tersebut mengakibatkan sistem pendaftaran tanah belum berjalan efektif dan masih berpotensi menimbulkan sengketa. Data menunjukkan bahwa sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan warisan, masih mendominasi perkara di pengadilan. Hal ini mengindikasikan bahwa sistem yang ada belum mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi para pihak.

Perlindungan hukum bagi ahli waris yang haknya dilanggar juga belum memadai, terutama ketika terjadi peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Di Kota Batam, permasalahan ini semakin kompleks karena adanya sistem Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang dipegang oleh BP Batam. Sistem HPL ini menambah lapisan birokrasi dalam proses peralihan hak atas tanah, yang terkadang justru mempersulit posisi ahli waris yang sah dalam mempertahankan haknya.

Penelitian ini juga menemukan bahwa proses peralihan hak atas tanah warisan sering kali terhambat oleh prosedur administratif yang rumit dan mahal. Hal ini menyebabkan banyak ahli waris yang enggan mendaftarkan peralihan hak secara resmi, yang pada akhirnya dapat menimbulkan masalah di kemudian hari. Situasi ini diperparah dengan masih minimnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya dokumentasi legal dalam proses pewarisan tanah.

Masalah lain yang ditemukan adalah kurangnya transparansi dalam proses peralihan hak atas tanah. Sistem informasi pertanahan yang ada belum terintegrasi dengan baik, sehingga masyarakat kesulitan mengakses informasi yang dibutuhkan. Hal ini tidak hanya menyulitkan proses pendaftaran tanah, tetapi juga membuka peluang terjadinya praktik-praktik curang dalam proses peralihan hak.

Untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut, diperlukan rekonstruksi regulasi yang komprehensif meliputi harmonisasi peraturan

perundang-undangan, penguatan kelembagaan dan SDM, serta peningkatan sistem informasi pertanahan. Harmonisasi peraturan perundang-undangan harus dilakukan secara menyeluruh, mulai dari level undang-undang hingga peraturan teknis di daerah, untuk menghilangkan tumpang tindih dan inkonsistensi norma yang ada.

Penguatan kelembagaan dan SDM juga menjadi prioritas, mengingat efektivitas sistem hukum sangat bergantung pada kualitas aparatur yang menjalankannya. Peningkatan kompetensi dan integritas aparatur pertanahan, baik di tingkat pusat maupun daerah, harus dilakukan secara berkelanjutan. Selain itu, sistem pengawasan dan evaluasi kinerja juga perlu diperkuat untuk memastikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat.

Dalam hal sistem informasi pertanahan, perlu dikembangkan database yang terintegrasi dan mudah diakses oleh masyarakat. Sistem ini harus mampu memberikan informasi yang akurat dan real-time tentang status tanah, termasuk riwayat kepemilikan dan pembebanannya. Transparansi ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik juga perlu diperkuat, namun tetap dengan memperhatikan hak-hak ahli waris yang sah. Hal ini dapat dilakukan dengan memperjelas kriteria pembeli beritikad baik dan memberikan mekanisme perlindungan yang lebih konkret. Dalam hal

ini, peran notaris dan PPAT sebagai gatekeeper dalam proses peralihan hak atas tanah perlu dioptimalkan.

Penerapan asas keadilan dalam penyelesaian sengketa harus menjadi prioritas, dengan mempertimbangkan keseimbangan kepentingan semua pihak yang terlibat. Pengadilan perlu mengembangkan yurisprudensi yang konsisten dalam menangani sengketa tanah warisan, dengan tetap memperhatikan nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Di Kota Batam khususnya, perlu ada penyesuaian regulasi yang mengakomodasi kekhususan sistem HPL tanpa mengorbankan kepastian hukum dan perlindungan bagi ahli waris. BP Batam sebagai pemegang HPL perlu merumuskan prosedur yang lebih sederhana dan transparan dalam proses peralihan hak atas tanah, terutama yang berkaitan dengan warisan.

Untuk mendukung rekonstruksi regulasi ini, diperlukan juga peran aktif dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat. Sosialisasi dan edukasi tentang pentingnya aspek legal dalam peralihan hak atas tanah warisan perlu dilakukan secara intensif dan berkelanjutan.

Rekonstruksi ini diharapkan dapat menciptakan sistem hukum yang lebih efektif dalam mengatur peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli, dengan tetap menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan UUD 1945. Keberhasilan rekonstruksi ini akan memberikan kepastian hukum yang

lebih baik, mengurangi potensi sengketa, dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Lebih jauh lagi, rekonstruksi regulasi ini diharapkan dapat mendorong terwujudnya sistem administrasi pertanahan yang lebih modern, efisien, dan berorientasi pada pelayanan publik. Penggunaan teknologi informasi dalam administrasi pertanahan perlu ditingkatkan untuk mempercepat proses pelayanan dan mengurangi potensi penyimpangan.

Tidak kalah pentingnya adalah aspek penegakan hukum yang harus dijalankan secara konsisten dan berkeadilan. Sanksi yang tegas perlu diterapkan bagi pihak-pihak yang melanggar ketentuan dalam peralihan hak atas tanah warisan, termasuk oknum aparat yang terlibat dalam praktik-praktik ilegal.

Akhirnya, keberhasilan rekonstruksi regulasi ini akan sangat bergantung pada komitmen dan konsistensi semua pihak dalam menjalankan sistem yang baru. Monitoring dan evaluasi secara berkala perlu dilakukan untuk memastikan bahwa tujuan rekonstruksi tercapai dan memberikan manfaat nyata bagi masyarakat.

Dengan demikian, diharapkan sistem hukum pertanahan di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah warisan, dapat menjadi lebih baik dan mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang berkepentingan. Hal ini pada

akhirnya akan mendukung terciptanya tertib hukum dalam bidang pertanahan yang berbasis pada nilai-nilai keadilan.

Selain itu, penelitian ini juga mengungkapkan beberapa aspek penting terkait implementasi rekonstruksi regulasi di lapangan. Dalam praktiknya, proses peralihan hak atas tanah warisan sering kali dihadapkan pada kompleksitas sistem hukum yang berlapis-lapis. Hal ini tidak hanya meliputi hukum positif yang tertulis, tetapi juga melibatkan hukum adat dan nilai-nilai religius yang masih kuat mengakar di masyarakat Indonesia.

Dari sisi praktis, implementasi regulasi yang ada sering kali terhambat oleh kendala teknis seperti keterbatasan infrastruktur, sistem informasi yang belum memadai, dan kurangnya sumber daya manusia yang kompeten. Kondisi ini diperparah dengan masih rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum yang harus ditempuh dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Penelitian juga menemukan bahwa praktik peralihan hak atas tanah warisan di Kota Batam memiliki karakteristik khusus yang berbeda dengan daerah lain di Indonesia. Keberadaan BP Batam sebagai pemegang HPL menciptakan lapisan birokrasi tambahan yang harus dilalui dalam proses peralihan hak. Hal ini tidak jarang menimbulkan kebingungan dan ketidakpastian bagi masyarakat, terutama mereka yang tidak familiar dengan sistem HPL.

Dalam konteks perlindungan hukum, penelitian menunjukkan bahwa posisi ahli waris seringkali lemah ketika berhadapan dengan sistem birokrasi yang kompleks. Banyak kasus menunjukkan bahwa ahli waris kesulitan mempertahankan haknya ketika terjadi sengketa, terutama jika tidak memiliki dokumen legal yang lengkap. Situasi ini semakin rumit ketika melibatkan pembeli yang beritikad baik, di mana pengadilan harus menyeimbangkan kepentingan antara perlindungan hak ahli waris dan kepastian hukum bagi pembeli.

Aspek penting lainnya adalah peran lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa tanah warisan. Penelitian menemukan bahwa putusan pengadilan tidak selalu konsisten dalam menangani kasus-kasus serupa, yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini partly disebabkan oleh kompleksitas sistem hukum yang berlaku dan partly karena belum adanya standarisasi dalam penanganan perkara tanah warisan.

Dalam konteks modernisasi sistem administrasi pertanahan, penelitian mengungkapkan pentingnya adopsi teknologi informasi yang tepat guna. Sistem informasi pertanahan yang terintegrasi tidak hanya akan memudahkan proses administrasi, tetapi juga dapat mencegah terjadinya sengketa dengan menyediakan data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Rekonstruksi regulasi juga perlu memperhatikan aspek sosial-budaya masyarakat setempat. Di Kota Batam, misalnya, karakteristik

masyarakat yang heterogen dan dinamis membutuhkan pendekatan yang berbeda dalam implementasi regulasi pertanahan. Sistem yang dikembangkan harus cukup fleksibel untuk mengakomodasi keragaman ini, namun tetap memberikan kepastian hukum yang dibutuhkan.

Penelitian ini juga menyoroti pentingnya penguatan fungsi pengawasan dalam sistem administrasi pertanahan. Lemahnya pengawasan selama ini telah membuka celah bagi terjadinya praktik-praktik ilegal yang merugikan masyarakat. Penguatan fungsi pengawasan ini harus melibatkan tidak hanya aparat pemerintah, tetapi juga peran serta masyarakat dan lembaga independen.

Dalam konteks pembangunan hukum nasional, rekonstruksi regulasi peralihan hak atas tanah warisan harus sejalan dengan agenda reformasi hukum yang lebih luas. Hal ini mencakup upaya harmonisasi berbagai peraturan perundang-undangan, penguatan kelembagaan, dan peningkatan kapasitas aparat penegak hukum.

Lebih lanjut, penelitian mengungkapkan bahwa keberhasilan rekonstruksi regulasi sangat bergantung pada komitmen politik pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah. Tanpa dukungan politik yang kuat, upaya reformasi sistem administrasi pertanahan akan sulit mencapai hasil yang optimal.

Aspek pendanaan juga menjadi faktor penting dalam implementasi rekonstruksi regulasi. Modernisasi sistem administrasi pertanahan

membutuhkan investasi yang tidak sedikit, baik untuk pengembangan infrastruktur, peningkatan SDM, maupun sosialisasi kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlu ada kajian mendalam tentang skema pendanaan yang sustainable untuk mendukung implementasi sistem yang baru.

Penelitian ini juga menekankan pentingnya pendekatan partisipatif dalam proses rekonstruksi regulasi. Pelibatan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat adat, akademisi, praktisi hukum, dan sektor swasta, akan membantu memastikan bahwa regulasi yang dihasilkan benar-benar mencerminkan kebutuhan dan aspirasi masyarakat.

Secara keseluruhan, rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli yang berbasis nilai keadilan merupakan agenda yang kompleks dan membutuhkan pendekatan komprehensif. Keberhasilan agenda ini akan sangat bergantung pada komitmen semua pihak untuk melakukan perubahan fundamental dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Penelitian ini memberikan kontribusi penting bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum waris. Temuan-temuan penelitian dapat menjadi acuan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih efektif dan berkeadilan. Selain itu, penelitian ini juga membuka ruang bagi kajian-kajian lanjutan yang lebih mendalam tentang berbagai aspek dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Akhirnya, penelitian ini menegaskan bahwa upaya rekonstruksi regulasi harus didasarkan pada pemahaman yang mendalam tentang kompleksitas permasalahan di lapangan. Hanya dengan pemahaman yang komprehensif, kita dapat mengembangkan solusi yang efektif dan berkelanjutan bagi permasalahan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

Akhirnya, penelitian ini menegaskan bahwa upaya rekonstruksi regulasi harus didasarkan pada pemahaman yang mendalam tentang kompleksitas permasalahan di lapangan. Hanya dengan pemahaman yang komprehensif, kita dapat mengembangkan solusi yang efektif dan berkelanjutan bagi permasalahan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran konkret yang perlu diimplementasikan untuk meningkatkan efektivitas sistem peralihan hak atas tanah warisan di Indonesia. Saran-saran ini ditujukan kepada berbagai pemangku kepentingan yang memiliki peran vital dalam sistem administrasi pertanahan.

Bagi pemerintah, langkah fundamental yang harus diambil adalah melakukan revisi dan harmonisasi peraturan terkait peralihan hak atas tanah. Proses ini harus dimulai dengan evaluasi menyeluruh terhadap peraturan yang ada, mengidentifikasi tumpang tindih dan inkonsistensi,

serta merumuskan solusi yang komprehensif. Harmonisasi peraturan harus mencakup semua tingkatan, mulai dari undang-undang hingga peraturan teknis di daerah, dengan memperhatikan kekhususan masing-masing wilayah seperti sistem HPL di Kota Batam.

Pemerintah juga perlu meningkatkan koordinasi antar instansi yang terlibat dalam administrasi pertanahan. Hal ini dapat dilakukan melalui pembentukan tim koordinasi lintas instansi yang memiliki kewenangan jelas dan mekanisme kerja yang efektif. Koordinasi yang baik akan memperlancar proses pelayanan dan mengurangi potensi konflik kewenangan antar lembaga.

Aspek penting lainnya adalah pembangunan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi. Sistem ini harus mampu menghubungkan berbagai basis data pertanahan yang ada, memberikan akses real time kepada masyarakat, dan menjamin keamanan data. Implementasi teknologi modern seperti blockchain dapat dipertimbangkan untuk meningkatkan transparansi dan mengurangi risiko manipulasi data.

Untuk mewujudkan hal tersebut, pemerintah perlu mengalokasikan anggaran yang memadai untuk pengembangan infrastruktur teknologi informasi, pelatihan SDM, dan sosialisasi kepada masyarakat. Investasi ini akan memberikan manfaat jangka panjang dalam bentuk efisiensi pelayanan dan pengurangan potensi sengketa.

Bagi aparat penegak hukum, peningkatan profesionalitas dalam menangani sengketa pertanahan menjadi prioritas utama. Hal ini mencakup pemahaman yang mendalam tentang kompleksitas hukum pertanahan, kemampuan analisis yang kuat, dan integritas dalam pengambilan keputusan. Program peningkatan kapasitas perlu dilakukan secara berkelanjutan untuk memastikan aparatur penegak hukum selalu terbaru pengetahuan dan keterampilannya.

Dalam menangani sengketa, aparat penegak hukum harus menerapkan asas keadilan secara konsisten. Putusan yang diambil harus mempertimbangkan tidak hanya aspek legal formal, tetapi juga nilai-nilai keadilan substantif dan kemanfaatan bagi masyarakat. Pengembangan yurisprudensi yang konsisten akan membantu menciptakan kepastian hukum dalam penanganan sengketa tanah warisan.

Perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik juga harus menjadi perhatian utama. Aparat penegak hukum perlu mengembangkan kriteria yang jelas untuk menentukan itikad baik dan memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak yang memenuhi kriteria tersebut. Hal ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan mendorong transaksi properti yang sehat.

Bagi masyarakat, peningkatan kesadaran hukum merupakan faktor kunci dalam mencegah sengketa pertanahan. Masyarakat perlu memahami pentingnya aspek legal dalam setiap transaksi properti dan dampak jangka

panjang dari ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum. Program edukasi dan sosialisasi yang intensif perlu dilakukan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat.

Pemahaman tentang prosedur peralihan hak atas tanah juga perlu ditingkatkan. Masyarakat harus mengetahui tahapan yang harus dilalui, dokumen yang diperlukan, dan biaya yang harus dikeluarkan dalam proses peralihan hak. Informasi ini harus mudah diakses dan dipahami oleh semua lapisan masyarakat.

Yang tidak kalah penting adalah penghormatan terhadap hak-hak ahli waris. Masyarakat perlu memahami bahwa peralihan hak atas tanah warisan memerlukan persetujuan dari semua ahli waris yang sah. Praktik mengabaikan hak ahli waris tidak hanya melanggar hukum tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan dalam keluarga.

Untuk mendukung implementasi saran-saran tersebut, diperlukan kolaborasi aktif antara pemerintah, aparat penegak hukum, dan masyarakat. Setiap pemangku kepentingan harus memahami perannya dan berkontribusi secara optimal dalam mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang efektif dan berkeadilan.

Dalam implementasinya, berbagai saran yang telah disampaikan memerlukan langkah-langkah konkret dan terukur. Dalam konteks reformasi regulasi, pemerintah dapat memulai dengan membentuk tim khusus yang terdiri dari ahli hukum agraria, praktisi pertanahan, dan

akademisi untuk melakukan kajian komprehensif terhadap peraturan yang ada. Tim ini bertugas mengidentifikasi overlap regulasi dan merumuskan rekomendasi perbaikan. Sebagai contoh konkret, di Kota Batam dapat dibentuk gugus tugas khusus yang melibatkan BP Batam, BPN, dan Pemerintah Kota untuk menyelaraskan prosedur peralihan hak atas tanah.

Sistem informasi pertanahan terintegrasi dapat diimplementasikan melalui pengembangan platform digital yang menghubungkan database BPN, pengadilan, dan notaris/PPAT. Platform ini memungkinkan tracking real time status proses peralihan hak dan memberikan notifikasi otomatis kepada pihak terkait. Misalnya, ketika ada permohonan peralihan hak atas tanah warisan, sistem akan secara otomatis melakukan verifikasi silang dengan data kependudukan untuk memastikan validitas ahli waris.

Untuk meningkatkan profesionalitas aparat, dapat dibentuk program sertifikasi khusus bagi penegak hukum yang menangani sengketa pertanahan. Program ini mencakup pelatihan intensif tentang aspek teknis dan yuridis pertanahan, studi kasus, dan praktik penyelesaian sengketa. Hakim pengadilan, misalnya, dapat diwajibkan mengikuti pelatihan khusus sebelum menangani perkara pertanahan.

Perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik dapat diperkuat melalui pembentukan mekanisme verifikasi bertingkat. Misalnya, sebelum transaksi jual beli tanah warisan disahkan, harus ada verifikasi dari

kelurahan tentang status ahli waris, konfirmasi dari RT/RW tentang riwayat penguasaan tanah, dan pengecekan sertifikat di BPN. Sistem ini akan meminimalisir risiko transaksi yang merugikan.

Program edukasi masyarakat dapat dilakukan melalui berbagai channel, termasuk media sosial, workshop komunitas, dan konsultasi gratis di kantor pertanahan. Materi edukasi harus dikemas secara praktis dan mudah dipahami, misalnya dalam bentuk infografis atau video tutorial tentang prosedur peralihan hak atas tanah.

Dalam hal penguatan kelembagaan, dapat dibentuk unit khusus di setiap kantor pertanahan yang fokus menangani peralihan hak atas tanah warisan. Unit ini dilengkapi dengan SDM terlatih dan sistem informasi yang memadai untuk memberikan layanan cepat dan akurat kepada masyarakat.

Untuk mendorong kepatuhan terhadap prosedur hukum, dapat diterapkan sistem insentif dan disinsentif. Misalnya, memberikan keringanan biaya bagi peralihan hak yang dilakukan sesuai prosedur, dan sebaliknya mengenakan denda bagi pelanggaran prosedur.

Monitoring dan evaluasi implementasi dapat dilakukan melalui pembentukan tim pengawas independen yang melibatkan unsur masyarakat. Tim ini bertugas memantau efektivitas sistem, menampung keluhan masyarakat, dan memberikan rekomendasi perbaikan secara berkala.

Aspek penting lainnya adalah pengembangan database terpadu tentang riwayat sengketa pertanahan. Database ini akan membantu mengidentifikasi pola sengketa dan merumuskan langkah preventif yang tepat. Misalnya, jika ditemukan banyak sengketa terkait batas tanah di suatu wilayah, dapat dilakukan program pengukuran dan pemetaan ulang secara sistematis.

Peran aktif perguruan tinggi juga dapat ditingkatkan melalui program pengabdian masyarakat yang fokus pada edukasi hukum pertanahan. Program ini dapat melibatkan mahasiswa hukum dalam memberikan konsultasi hukum gratis kepada masyarakat, terutama terkait prosedur peralihan hak atas tanah warisan.

C. Implikasi Kajian

Aspek keadilan prosedural dalam rekonstruksi regulasi peralihan harta bersama berupa tanah warisan memiliki dimensi yang kompleks. Integrasi perspektif hak asasi manusia menjadi komponen vital dalam teori perlindungan hukum. Hal ini mencakup pengakuan dan perlindungan hak atas properti serta hak untuk memperoleh penghidupan yang layak bagi setiap warga negara.

Dalam konteks penguatan sistem hukum nasional, harmonisasi peraturan perundang-undangan memegang peranan yang penting. Upaya penyelarasan berbagai regulasi terkait pertanahan, mulai dari hukum adat, hukum Islam, hingga hukum nasional, bertujuan menciptakan keselarasan

norma dan meminimalisir potensi konflik hukum. Pengembangan yurisprudensi yang progresif juga menjadi sorotan penting, dimana putusan pengadilan dalam kasus-kasus pertanahan dituntut untuk memberikan interpretasi hukum yang responsif terhadap dinamika sosial dan perkembangan zaman.

Peningkatan kapasitas kelembagaan menjadi fokus utama dalam modernisasi sistem administrasi pertanahan. Profesionalisme aparaturnya penegak hukum perlu terus ditingkatkan melalui berbagai program pendidikan dan pelatihan berkelanjutan. Pengembangan mekanisme pengawasan yang efektif juga diperlukan untuk memastikan akuntabilitas dalam pelaksanaan tugas dan fungsi kelembagaan.

Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah membutuhkan standarisasi prosedur yang komprehensif. Sistem prosedur yang terstandar tidak hanya memudahkan masyarakat dalam melakukan transaksi pertanahan, tetapi juga berperan penting dalam meminimalisir risiko penyalahgunaan wewenang. Sistem pendaftaran tanah yang akurat dan terintegrasi menjadi kunci dalam menjamin kepastian status kepemilikan tanah serta mencegah timbulnya sengketa di masa mendatang.

Perlindungan hak pihak ketiga dalam transaksi tanah warisan memerlukan jaminan hukum yang kuat. Regulasi yang ada harus mampu memberikan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik, sekaligus

mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Upaya pencegahan sengketa tanah membutuhkan pendekatan sistematis melalui peningkatan kualitas administrasi pertanahan. Sistem administrasi yang tertib dan akurat berperan penting dalam mengurangi risiko tumpang tindih kepemilikan serta sengketa batas tanah. Pengembangan sistem deteksi dini konflik juga menjadi instrumen penting dalam mengidentifikasi potensi sengketa sejak tahap awal, sehingga memungkinkan penanganan yang lebih efektif dan efisien.

Penguatan peran mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa merupakan langkah strategis dalam mengurangi beban pengadilan. Mediasi tidak hanya berperan dalam mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak, tetapi juga membantu menjaga harmonisasi sosial dalam masyarakat. Pengembangan kapasitas mediator dan standardisasi proses mediasi menjadi aspek penting dalam memperkuat efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa alternatif.

Perlindungan hak-hak ahli waris memerlukan pengaturan yang jelas dan komprehensif. Regulasi yang ada harus mampu memberikan kejelasan tentang posisi hukum dan hak-hak ahli waris dalam proses peralihan tanah warisan. Mekanisme pembagian warisan yang adil perlu mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk asas keadilan dan keseimbangan antar ahli waris.

Perhatian khusus perlu diberikan pada perlindungan kelompok rentan dalam konteks pewarisan tanah. Regulasi harus mengakomodasi kepentingan ahli waris yang tergolong kelompok rentan, seperti anak di bawah umur dan penyandang disabilitas. Perlindungan ini mencakup mekanisme pengawasan dan pendampingan dalam proses peralihan hak atas tanah warisan.

Efektivitas pelayanan pertanahan menjadi faktor kunci dalam implementasi rekonstruksi regulasi. Modernisasi sistem pelayanan melalui pemanfaatan teknologi informasi bertujuan mempercepat dan mempermudah proses pelayanan pertanahan. Debirokratisasi prosedur administratif juga diperlukan untuk mengurangi waktu dan biaya pelayanan, sekaligus meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap layanan pertanahan.

Peningkatan transparansi dalam pelayanan pertanahan menjadi instrumen penting dalam mencegah praktik korupsi dan pungutan liar. Keterbukaan informasi dan prosedur pelayanan tidak hanya meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan, tetapi juga mendorong terciptanya tata kelola yang baik dalam administrasi pertanahan.

Reformasi regulasi pertanahan membutuhkan identifikasi dan perbaikan peraturan yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kebutuhan pembangunan. Harmonisasi berbagai peraturan

terkait pertanahan menjadi langkah penting dalam menghindari tumpang tindih dan konflik norma. Pengembangan regulasi yang responsif juga diperlukan untuk mengakomodasi dinamika sosial dan ekonomi masyarakat.

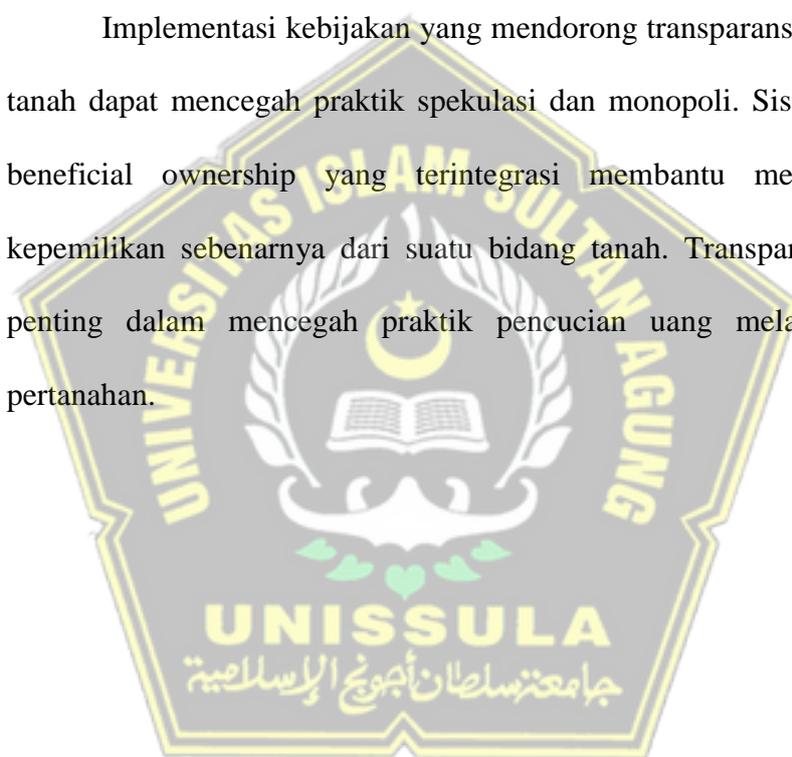
Aspek keberlanjutan lingkungan dalam administrasi pertanahan juga membutuhkan perhatian khusus. Integrasi prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan dalam regulasi pertanahan dapat membantu menjaga keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan pelestarian lingkungan. Sistem zonasi yang tepat dan pengawasan pemanfaatan lahan menjadi kunci dalam mencapai tujuan ini.

Pengembangan sistem informasi geografis (GIS) yang terintegrasi memungkinkan pemantauan perubahan penggunaan lahan secara real time. Teknologi ini membantu dalam perencanaan tata ruang yang lebih baik dan pengambilan keputusan berbasis data. Integrasi data spasial dengan informasi administratif pertanahan menciptakan sistem manajemen lahan yang lebih komprehensif.

Penguatan kerjasama internasional dalam modernisasi sistem pertanahan membuka peluang untuk adopsi praktik terbaik global. Pertukaran pengalaman dan teknologi dengan negara-negara yang telah maju dalam administrasi pertanahan dapat mempercepat proses transformasi digital. Standarisasi sistem sesuai praktik internasional juga memudahkan integrasi dengan sistem global.

Pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa berbasis online (Online Dispute Resolution) menjadi solusi inovatif di era digital. Sistem ini memungkinkan penyelesaian sengketa pertanahan secara lebih efisien dan ekonomis. Platform ODR yang terintegrasi dengan database pertanahan memudahkan akses terhadap dokumen dan informasi yang diperlukan dalam proses mediasi.

Implementasi kebijakan yang mendorong transparansi kepemilikan tanah dapat mencegah praktik spekulasi dan monopoli. Sistem registrasi beneficial ownership yang terintegrasi membantu mengidentifikasi kepemilikan sebenarnya dari suatu bidang tanah. Transparansi ini juga penting dalam mencegah praktik pencucian uang melalui transaksi pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdul Hakim G Nusantara, *Politik Hukum Indonesia*, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 1988
- Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2012.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 1998.
- Agus Salim M. S, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Tiara Wacana, Jogjakarta, 2006.
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- , *Menguak Tabir Hukum : Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996.
- A Rahman Zainuddin, *Kekuasaan dan Negara : Pemikiran Politik Ibnu Khaldun*, Gramedia, Jakarta, 1992.
- , *Politik Ibnu Khaldun*, Gramedia, Jakarta, 1992.
- Arifudin, N, Jufrin, J, Asriyani, A, Narwadan, TNA, & ... (2024). Pengantar Ilmu Hukum.,
<https://www.proquest.com/openview/9382fc9ce69ed4c17e6c2398223d567f/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.
- Azhary, *Negara Hukum Indonesia: Analisis Yuridis Normatif Tentang UnsurUnsurnya*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1995
- Andy Hartanto, *Hukum Waris*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Lasbang Justitia, 2015)
- Bachrudin, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bagi Notaris Sebagai Pejabat Umum dan Warga Negara*, Thema Publishing, Yogyakarta, 2021

- Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta, 2013
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Grafika, Jakarta, 1996
- Barda Nawawi Arief, *Ilmu Hukum Pidana Integralistik (Pemikiran Integratif dalam Hukum Pidana)*, Pustaka Magister, Semarang, 2017
- , *Perbandingan Hukum Pidana*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Bernard L. Tanya et al, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia, Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010
- B Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan dan Hak Asasi Manusia, Memahami Proses Konsolidasi Sistem Demokrasi di Indonesia*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2003
- B James P. Chaplin, *Kamus Lengkap Psikologi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017
- B N. Marbun, *Kamus Politik*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2016
- BP-7 Pusat, *Bahan Penataan Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Garis-Garis Besar Haluan Negara*, 1990
- Budhy Munawar Rahma, *Konstekstualisasi Dokrin Islam Dalam Sejarah*, Yayasan Paramadina, Jakarta, 1994.
- Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2004.
- C S T Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009
- Dahlan Thaib, *Kedaulan Rakyat, Negara Hukum dan Konstitusi*, Liberty, Yogyakarta, 1999
- Damaitu, ER, SH, MH, Mulyana, HY, SH, MH, & ... (2024). Eksplorasi Awal dalam Ilmu Hukum.,

- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum, Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Darmawan Triwibowo, dan Sugeng Bahagijo, *Mimpi Negara Kesejahteraan*, LP3ES, Jakarta, 2006
- Dedi Susanto, *Kupas Tuntas Harta Gono Gini*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2021
- Deliar Noer, *Pemikiran Politik di Negeri Barat*, Mizan, Bandung, 1997
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Duanne R. Monette Thomas dan J. Sullivan Cornell R. Dejoms, *Applied Social Research*, Halt Reinhart and Winston Inc, Chicago, 1989
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018.
- Edward Mc Nall Burns, *Western Civilization*, NW. Norton and Company Inc, New York, 1988
- Effendi Peranginangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Eman Suparman, *Intisari Hukum Warisan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2005.
- Erlyn Indarti, *Filsafat Ilmu, Suatu Kajian Paradigmatik*, Materi Perkuliahan, Program Doktor Ilmu Hukum UNDIP, 2014
- Esmi Warassih, *Penelitian Socio Legal*, Makalah Workshop Pemutakhiran Metodologi Hukum, Bandung, 2006
- E Utreach, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, FH Unpad, Bandung, 1960

- Fahmi Hummidy, *al-Islam wa-al-Dimukratyah*, di terjemahkan oleh Abd. Gaffar M, dengan judul, *Demokrasi dan Masyarakat Madinah; Issu-isu besar politik Islam*, Mizan, Bandung, 1993
- Farouk Muhammad dan H. Djaali, *Metodologi Penelitian Sosial*, PTIK Press dan Restu Agung, Jakarta, 2005
- Franz Magnis Suseno, *Etika Dasar Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral*, Kanisius, Yogyakarta, 1993
- , *Mencari Sosok Demokrasi, Sebuah Telaah Filosofis*, Gramedia, Jakarta, 1997
- Frank N Mc Gill, *Masterpiece of World Philosophy*, Harper CP, New York, 1990.
- Hammersley, Martyn dan Paul Atkinson, *Ethnography : Principle in Practice*, Routledge, New York, 1997.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Penerjemah Soermardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007
- Hans Nawiasky, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Benziger, Einsiedeln/Zûrich/Köln, 1948
- Hari Chand, *Modern Jurisprudence*, International Law Book Review, Kuala Lumpur, 1994.
- Harsja W. Bachtar, *Empat Masalah Filsafat*, Jambatan, Jakarta, 1990.
- Hasan Alwi, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2016
- Hayik Lana Lie Ulin Nuha, “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018),” *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 37 (2021), hlm. 810–832
- Jan Hendrik Raper, *Filsafat Politik Plato*, Rajawali, Jakarta, 1991.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa’at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Jakarta, 2006

- John W Creswell, *Research Design, Qualitative and Quantitative Approaches*, Publication, London, 1994.
- John Rawls, *A Theory of Justice*, Massachuset: Harvard University Press, Cambridge, 1997.
- J Suyuti Pulungan, *Prinsip-Prinsip Pemerintahan Dalam Piagam Madinah Ditinjau Dari Pandangan Al-Quran*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996
- Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999
- Lawrence W. Friedmann, *Teori dan Filasafat Hukum; Susunan II, (Legal Theory)*, diterjemahkan oleh Muhamad Arifin, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- , *Teori dan Filasafat Hukum : Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum*, Grafindo Persada, Jakarta, 1996
- Lili Rasjidi, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, 2003
- Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta, 1995.
- K Bertens, *Sejarah Filsafat Yunani*, Kanisius, Yogyakarta, 1993,
- Khalid Ibrahim Jaidan, *Teori Politik Islam : Telaah Kritis Ibn Taimiyah tentang Pemerintahan*, Risalah Gusti, Surabaya, 1995
- Kirdi Dipoyudo, *Keadilan Sosial*, Rajawali, Jakarta, 1995
- Lexy J Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002
- Maman Rachman, *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. IKIP Semarang Pers, Semarang, 1999
- Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018
- Maria S. W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

- Marsama Windhu, *Kekuasaan dan Kekerasan Menurut Johan Galtung*, Kanisius, Yogyakarta, 1992
- Mashuri Maschab, *Sistem Pemerintahan Indonesia (Menurut UUD 1945)*, Bina Aksara, Jakarta, 1988
- M. Dawam Raharjo, *Ensiklopedia Al Quran*, Yayasan Paramadina, Jakarta, 1997.
- Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia, Jakarta, 2012
- M. Mahfud MD, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000
- , *Hukum Dari Pilar-Pilar Demokrasi*, Gama Media, Yogyakarta, 1999
- , *Membangun Politik Hukum Menegakkan Konstitusi*, Pustaka LP3ES Indonesia, 2006
- Mohammd Hatta, *Alam Pikiran Yunani*, Tinta Mas, Jakarta, 1990
- Mohammad Hatta, *Pengantar ke Jalan Ilmu Pengetahuan*, Mutiara, Jakarta, 1990
- Mohammad. Idris Ramulyo, *Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat Menurut Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Mohammad Kusnardi dan Bintang R Saragih, *Ilmu Negara*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 1997
- Mohammad Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Pusat Studi HTN-FHUI, Jakarta, 1988
- Mohammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005
- M Solly Lubis, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- , *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- , *Ilmu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 2002.

- , *Politik dan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Muhammad Azhar, *Filsafat Politik: Perbandingan Antara Islam dan Barat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2017
- Muhammad Jalal Syaraf dan Ali Abd al-Mut‘hi Muhammad, *al-Fikr alSiyasah fi al-Islam*, Iskandariyat, Dar al-Ma‘arif, 1997
- Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum Indonesia*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1995
- Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya Dilihat Dari Segi Hukum Islam, Implementasinya Pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992
- Mulyadi, *Hukum Warisan Wasiat* Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011
- Mumtaz Ahmad, *Masalah-Masalah Teori Politik Islam*, Mizan, Bandung, 1994
- Munawir Sjadzali, *Islam dan Tata Negara: Ajaran Sejarah dan Pemikiran*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1993
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Musa Asya‘rie dkk, *Agama, Kebudayaan dan Pembangunan Menyongsong Era Industrialisasi*, IAIN Sunan Kalijaga Press, Yogyakarta, 1994.
- Ninik Wauf, *Kajian Teori Perlindungan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 2011
- Notonegoro, *Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (Pokok Kaidah Fundamental Negara Indonesia dalam Pancasila Dasar Falsafah Negara*, Pantjuran Tudjuh, Jakarta, t.t.

- Oksidelfa Yanto, *Negara Hukum Kepastian, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2020
- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, 2004.
- Padmo Wahjono, *Membudayakan Undang-Undang Dasar 1945*, Ind-Hild Co, Jakarta, 1991
- Philipus M, Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan pembentukan peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009
- , *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media, Jakarta, 2008
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1997
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Renungan Tentang Filsafat Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1992
- Qamaruddin Khan, *The political Thought of ibn Taimiyah* diterjemahkan oleh Anas Mahyuddin dengan judul; *Pemikiran Politik Ibnu Taimiyah*, Pustaka, Bandung, 1983
- Rahman Surbakti, *Memahami Ilmu Politik*, Gramedia, Jakarta, 1992
- Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2005
- Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- , *Hukum Administrasi Negara*, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2003
- Robert K. Yin, *Application of Case Study Research*, Sage Publication International Educational and Professional Publisher New Bury Park, New Delhi, 1993

- Ronny Haditijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Remaja Rosdakarya, Semarang, 1998
- R Otje Salman S. dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum, (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Refika Aditama, Bandung, 2009
- R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1995
- Salim H S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Sanafiah Faisal, *Penelitian Kualitatif Dasar-Dasar dan Aplikasi*, YA3, Malang, 1990
- Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban: UKI Press*, Jakarta, 2006
- , *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- , *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- , *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1993
- Sidharta, *Hukum Perlindungan Nasaba Indonesia*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2006
- S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000
- Soejono, dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998
- Soehino, *Hukum Tata Negara Perkembangan Sistem Demokrasi di Indonesia*, BPFE, Yogyakarta, 2010
- Soehino, *Ilmu Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1996

- Soemitro dan Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis dan masyarakat*, Alumni, Bandung, 1991
- Sri Soemantri, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992
- Shohibuddin, M, SOETARTO, E, ZAKARIA, RY, & ... (2019). *Meninjau Ulang Pengaturan Hak Adat.*,
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 1993
- Sudarsono, *Hukum Perkawinan Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.
- Sudikno Mertkusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1993
- , *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012.
- Suharsimi Arikunto, *Metode Penelitian*, Angkasa, Jakarta, 1998.
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Sulistyowati Irianto dan Shidarta, *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2009.
- Sunaryati Hartono, *Apakah The Rule of Law*, Alumni, Bandung, 1996
- , *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke- 20*, Alumni, Bandung, 1994
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2003
- Tan Kamelo, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, Disertasi, PPsUSU, Medan, 2002

Teguh Prasetyo dan Arie Purnomosidi, *Membangun Hukum Berdasarkan Pancasila*, Nusa Media, Bandung, 2014.

Tinuk Dwi Cahyani, *Hukum Waris Dalam Islam*, Universitas Muhammadiyah Malang, 2018.

Tjip Ismail, *Pengaturan Pajak Daerah Indonesia*, Yellow Printing, Jakarta, 2007.

Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990

Wagar Ahmad Husain, *Sistim Pembinaan Masyarakat Islam*, Pustaka, Bandung, 1993.

Winarto Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Teknik*, Tarsito, Bandung, 1990

Ziauddin Sardar, *Masa Depan Islam*, Mizan, Bandung, 1995.

2. Peraturan Perundang-undangan

Pancasila

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

Kompilasi Hukum Islam

3. Artikel, Jurnal, Makalah, dan Lain-lain

- . “Harta Warisan Menjadi Harta Bersama (Studi Analisis Putusan No. 2295/Pdt.G/2017/Pa.Js Dan No. 45/Pdt.G/2018/Pta.Jk.” Bachelorthesis, Fakultas Syariah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Handle/123456789/56639>.
- . “Problematika Hak Waris Atas Tanah Warisan Bagi Ahli Waris Beda Agama.” *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 6, No. 2 (June 20, 2023): 242–257.
- “Efektivitas Pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Pemegang Hak Di Wilayah Kabupaten Lamongan - Proquest.” Accessed November 29, 2024.
- “Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee | Amanna Gappa” (N.D.). Accessed November 28, 2024. <https://Journal.Unhas.Ac.Id/Index.Php/Agjl/Article/View/21305>.
- “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris Yang Dijual Oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lainnya (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Nomor: 01/Pdt.G/2013/Pn.Tgl) - Proquest.” Accessed November 29, 2024. <https://Www.Proquest.Com/Openview/B42e4a196136247be611b627f1441dac/1?Pq-Origsite=Gscholar&Cbl=2026366&Diss=Y>.
- “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing - Proquest.” Accessed November 29, 2024. <https://Www.Proquest.Com/Openview/382e6325bc978a56d4ea48f94659eae/1?Pq-Origsite=Gscholar&Cbl=2026366&Diss=Y>.
- “Rekonstruksi Hukum Waris Di Indonesia Berbasis Keadilan - Proquest.” Accessed November 29, 2024. <https://Www.Proquest.Com/Openview/Da498be4a16ea374394230a05e43e8dc/1?Pq-Origsite=Gscholar&Cbl=2026366&Diss=Y>.
- “Rekonstruksi Regulasi Pengelolaan Dana Desa Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Desa - Proquest.” Accessed November 29, 2024.
- A Hamid S. Attamimi, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penye-Lenggaraan Pemerintahan Negara : Suatu Studi Analisa Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I - Pelita Iv*, Disertasi, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1990
- Abdullah, Fd, Athoillah, M, & ... (2023). *Perkembangan Pasar Saham Syariah Di Indonesia: Kategori Saham, Indeks Saham, Dan Standarisasi*

- Actika, Actika, And Agustianto Agustianto. "Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik Yang Berada Diatas Hak Pengelolaan Di Kota Batam." *Journal Of Judicial Review* 22, No. 1 (June 30, 2020): 112–127.
- Adicahya, Akmal. "Mengakhiri Ambiguitas Kewenangan Absolut Peradilan Agama Dalam Sengketa Waris Dan Hak Milik." *Jurnal Yudisial* 16, No. 2 (July 30, 2023): 269–291.
- Aditama, Muhammad Vikri. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beriktikad Baik Dalam Obyek Boedel Pailit." Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2024. Accessed November 2, 2024. <https://Dspace.Uii.Ac.Id/Handle/123456789/50198>.
- Aditama, Purna Noor. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli" (2017). Accessed November 29, 2024. <https://Dspace.Uii.Ac.Id/Handle/123456789/27746>.
- Ajo, Fransiska Liania Ea Tawa, And Gunawan Djajaputra. "Analisis Keabsahan Akta Di Bawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Kehendak Serta Penerapan Kriteria Pembeli Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/Pn Wtp)." *Unes Law Review* 6, No. 2 (2023): 6639–6652.
- Ali, Hasbullah, Sumarwoto Sumarwoto, And Yudhi Widyo Armono. "Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta." *Justicia Journal* 11, No. 1 (March 21, 2022): 35–43.
- Alivian, Bodhi, And Endang Pandamdari. "Kepastian Hukum Pengajuan Pembatalan Sertipikat Tanah Yang Telah Melampaui Batas Waktu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 115 Pk/Pdt/2018)." *Jurnal Hukum Adigama* 3, No. 1 (August 12, 2020): 621–644.
- Amir, Irdyanti. "Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017)." *Indonesian Notary* 4, No. 1 (March 31, 2022). <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Notary/Vol4/Iss1/24>.
- Andriawan, Hilman. "Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Yang Mengabulkan Permohonan Keberatan Terhadap Putusan Perampasan Barang Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi." Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2024. Accessed November 28, 2024. <https://Dspace.Uii.Ac.Id/Handle/123456789/50407>.
- Anggoro, Denny Widi, And Miya Savitri Savitri. "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

- Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Panorama Hukum* 1, No. 1 (June 22, 2016): 73–86.
- Anida, Anida, Erniyanti Erniyanti, Ramon Nofrial, And Soerya Respationo. “Analisis Yuridis Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam).” *Unes Law Review* 6, No. 1 (November 15, 2023): 3597–3608.
- Ariphia, Meydina Dwi, Fifiana Wisnaeni, And Adya Paramita Prabandari. “Perbandingan Pengaturan Pemberian Waris Pada Ahli Waris Non Muslim Di Indonesia Dan Malaysia.” *Notarius* 12, No. 2 (2019): 883–899.
- Ariphia, Meydina Dwi, Fifiana Wisnaeni, And Adya Paramita Prabandari. “Perbandingan Pengaturan Pemberian Waris Pada Ahli Waris Non Muslim Di Indonesia Dan Malaysia.” *Notarius* 12, No. 2 (2019): 883–99.
<https://Ejournal.Undip.Ac.Id/Index.Php/Notarius/Article/Download/29133/16792>
- Arizki, Lalu Muhammad Wira, Arief Rahman, And M. Yazid Fathoni. “Penerapan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi : (Study Di Bpn Lombok Tengah).” *Private Law* 3, No. 2 (June 27, 2023): 489–500.
- Arjuna Purama Putra And Febrianus Adi Nggala, “Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata,” *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa* 1, No. 2 (2021): 169–75.
- Artanto, T (2022). Rekontruksi Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Provinsi Kepulauan Riau Berbasis Nilai Keadilan
- Askar, Askar. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.” *Journal Of Lex Theory (Jlt)* 3, No. 1 (June 30, 2022): 16–32.
- Assagaff, Said Ali, And Wira Fanciska. “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris.” *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, No. 1 (December 14, 2021): 279–290.
- Astuti, N (2023). Edukasi Investasi Saham Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Untuk Meningkatkan Minat Investasi. Swarna: Jurnal Pengabdian Kepada ..., Ejournal.45mataram.Ac.Id, <<https://Ejournal.45mataram.Ac.Id/Index.Php/Swarna/Article/View/664>>
- Auliya, An, & Yahya, Y (2020). Pengaruh Profitabilitas, Likuiditas Dan Leverage Terhadap Harga Saham. Jurnal Ilmu Dan Riset ..., Jurnalmahasiswa.Stiesia.Ac.Id, <<http://Jurnalmahasiswa.Stiesia.Ac.Id/Index.Php/Jirm/Article/View/3537>>

- Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023
- Ayu, Sheila Hanifa Rosi. "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Objek Harta Bersama Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Istri (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 227 K/Pdt/2019)." Masters, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Unissula.Ac.Id/33520/>.
- Azhar, H. *Status Anak Dan Hukum Waris Di Masyarakat Jepang*. Palembang: Simbur Cahaya, 2002.
- Azzahra, Annisaa, Bima Satriojati, Jasmine Putri Sabillah, And Tazkia Nanini. "Tanggung Gugat Perusahaan Atas Hubungan Jual Beli Pihak Ketiga Yang Menjanjikan Harga Di Bawah Harga Resmi Kepada Pembeli: (Studi Kasus Pt Antam Melawan Budi Said)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, No. 4 (April 20, 2021): 283–295.
- Azzara, Pasha Maharani. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kotawaringin Barat." Undergraduate, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Unissula.Ac.Id/33164/>.
- Bagir Manan, *Kedaulatan Rakyat, Hak Asasi Manusia Dan Negara Hukum*, Kumpulan Essai Guna Menghormati Prof. Dr. Sri Soemantri Boris Tampubolon. "Pembeli Yang Beriktikad Baik Dilindungi Hukum : Ini Kriterianya." *Jurnal Fakultas Huku Universitas Malikussaleh* 11, No. 2 (2017): 44.
- Dika Ratu Maru'atun Et Al., "Analisis Pembagian Harta Warisan Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata (Bw)," *Amandemen : Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik, Dan Hukum Indonesia* 1, No. 3 (2024): 350–58, <https://Journal.Appihi.Or.Id/Index.Php/Amandemen/Article/Download/449/674/2425#:~:Text=Pengertian Hukum Waris Perdata,Satu Atau Beberapa Orang Lain.>
- Sulistyaningsih, R. (2021). REFORMA AGRARIA DI INDONESIA. kajian permasalahan hukum dan pembangunan PERSPEKTIF, 62-63.
- Pratama, Ryan Adhi, et al. "TANTANGAN DAN PROSPEK PENYELESAIAN RELOKASI TANAH MILIK NEGARA." *Causa: Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 3.5 (2024): 1-10.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agrari : Kajian Komprehensif*. Yusuf, M. A. (2016). *Kepastian hukum hak masyarakat hukum adat*

atas tanah dan sumberdaya alam. Prosiding Seminar Nasional Universitas Cokroaminoto, 2(1), 676.

Zamroni, M., & Kafrawi, R. M. (2021). Perlindungan masyarakat hukum adat di wilayah pesisir pasca berlakunya UU Nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja. *Perspektif Hukum*, 235-256.

Sutikno, R. S. (2023). HUKUM AGRARIA DAN KEBIJAKAN AGRARIA DI INDONESIA. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 3(03), 22-27.

Hadi, NI (2022). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.,

Artanto, T (2022). Rekontruksi Hukum Kepemilikan hak Atas Tanah di Provinsi Kepulaun Riau Berbasis Nilai Keadilan

Emana, Irfan Aditya. “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.” *Officium Notarium 2*, No. 1 (2022): 177–184.

Fahmi, Yunizar. “Harta Warisan Menjadi Harta Bersama (Studi Analisis Putusan No. 2295/Pdt.G/2017/Pa.Js & Putusan No. 45/Pdt.G/2018/Pta.Jk).” Bachelorthesis, Fakultas Syariah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Handle/123456789/56552>.

Fairuzabadi, Reza, And Akhmad Khisni. “Peran Ppat Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Garut.” *Jurnal Akta 5*, No. 1 (March 5, 2018): 197–202.

Fanshab, Tirta Faraghta. “Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Oleh Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sita Eksekusi Atas Tanah Dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Pemberi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 706 K/Ag/2022).” Bachelorthesis, Fakultas Syariah Dan Hukum Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024. Accessed November 28, 2024. <https://Repository.Uinjkt.Ac.Id/Dspace/Handle/123456789/80344>.

Farida Sekti Pahlevi, “Pemberantasan Korupsi Di Indonesia: Perspektif Legal System Lawrence M. Freidman,” *Jurnal El-Dusturie 1*, No. 1 (2022): 23–42.

Faridy, Faridy. “Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris.” *Keadaban: Jurnal Sosial Dan Humaniora 1*, No. 1 (December 30, 2019): 1–17.

Fatia Nuriza Dan Wiwiek Wahyuningsih, “Akibat Hukum Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Belum Dibagi Waris (Putusan Nomor

- 0406/Pdt.G/2013/Pa Pra),” *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 3, No. 3, 2021, Hlm. 630–638
- Fatmi, Siti Raga. “Permohonan Tanah Ulayat Di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik.” *Lentera Hukum* 5 (2018): 415.
- Fitrian, Achmad. “Kajian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Berdasarkan Konsep Pemisahan Horizontal Bidang Agraria.” *Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora* 1, No. 10 (August 24, 2022): 2063–2076.
- Fitriandi, Primandita. *Bunga Rampai Keuangan Negara : Kontribusi Pemikiran Untuk Indonesia Edisi 2020*. Pkn Stan Press, 2022.
- Fitrianti, Zikra. “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Dijual Kembali Secara Pura-Pura Oleh Penjual Serta Diagunkan Kepada Bank Oleh Pihak Ketiga.” *Indonesian Notary* 2, No. 4 (December 30, 2020).
<https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Notary/Vol2/Iss4/33>.
- Habibah, Habibah. “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.” *Journal Of Administrative And Social Science* 3, No. 1 (January 1, 2022): 85–100.
- Habibah, Sh., Mh. “Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.” *Journal Of Administrative And Social Science* (2021).
- Hadi, Ni (2022). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia.*
- Harahap, Yogi Ugama. “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Dalam Perspektif Perundang-Undangan.” *Masters, Magister Ilmu Hukum*, 2023. Accessed November 29, 2024.
<https://Repository.Unja.Ac.Id/53175/>.
- Hariato, Deddik, And Vieta Imelda Cornelis. “Tinjauan Rangkap Jabatan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Batam.” *Japhtn-Han* 1, No. 1 (January 31, 2022): 120–134.
- Harina, Rahayu, Busyra Azheri, And Yussy Adelina Mannas. “Penerapan Self Assessment System Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan Dalam Transaksi Jual Beli.” *Media Of Law And Sharia* 4, No. 2 (March 17, 2023): 153–170.
- Hendra, M, & Fadhil, M (2023). *Status Dan Posisi Hukum Saham Sebagai Harta Waris Pemegang Saham Yang Meninggal Dunia Menurut Hukum Waris Islam Dan Hukum Taqin:*
- Hendri, S (2021). *Analisis Yuridis Aspek Hukum Benda Tidak Bergerak Sebagai Objek Jaminan Fidusia*
- I Made Darma Putra Sucharya And I Gede Pasek Eka Wisanjaya, “Fungsi Prinsip Asas Kebangsaan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Ojs Universitas Udayana*, N.D.,

- <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/5261/4019>.
- Indrawati, Yuni Kurnia. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Pasca Erupsi Merapi Di Kabupaten Sleman" (2012). Accessed November 29, 2024. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/35563>.
- Irawan, Eko. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 20, No. 2 (2017): 275–298.
- Isnaini, & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*. Yusuf, M. A. (2016). *Kepastian Hukum Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah Dan Sumberdaya Alam*. Prosiding Seminar Nasional Universitas Cokroaminoto, 2(1), 676.
- Istanti, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuak Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta*
- Iwan Permadi. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam." *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* 5, No. 1 (2020): 1–14.
- Jati, Zahra Apritania. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali." *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* 4, No. 2 (2021): 115–130.
- Jawade Hafidzh, *Reformasi Kebijakan Hukum Birokrasi Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Dalam Mencegah Terjadinya Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia*, Disertasi, Semarang, 2014
- Julista Mustamu, *Diskresi Dan Tanggung Jawab Administrasi Pemerintahan*, Jurnal Sasi, Volume 17 Nomor 2, Bulan April-Juni 2011
- Juniarti, Aryani. "Jual Beli Tanah Dan Bangunan Antara Orang Tua Dan Anak Setelah Salah Satu Orang Tua Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)." *Indonesian Notary* 2, No. 1 (March 30, 2020). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/5>. *Jurnal Ilmu Dan Kebudayaan Ulumul Qur'an*, Nomor 3 Volume VI Tahun 1995
- Kurniadi, Maxwell, Febby Nelson, And Pieter Latumeten. "Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540k/Pdt/2019)." *Indonesian Notary* 5, No. 3 (August 27, 2024). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol5/iss3/1>.
- Larasati, Fadhila Restyana, And Mochammad Bakri. "Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik." *Jurnal Konstitusi* 15, No. 4 (2019): 881.

- Larasati, Larasati. "Tanggung Jawab Wali Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Karena Pewarisan." Masters, Universitas Islam Sultan Agung, 2022. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Unissula.Ac.Id/26582/>.
- Latiful, T., Marlia Sastro, And Herina Wati. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Nomor 67/Pdt/2015/Pt Bna)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, No. 2 (October 9, 2023): 381–396.
- Limiawan, Cornelia. "Akibat Balik Nama Tanah Oleh Notaris/Ppat Mengakibatkan Sertipikat Atas Tanah Berupa Harta Bersama Berdasarkan Ajb Disertai Kuasa Jual Yang Diberikan Oleh Kuasa Jual Yang Sudah Meninggal (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 221/Pdt.G/2019/Pn.Smn)." *Indonesian Notary* 3, No. 2 (June 30, 2021). <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Notary/Vol3/Iss2/29>.
- Liono, Andi Steven. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan." *Jurnal Ilmiah Hukum De'jure: Kajian Ilmiah Hukum* 3, No. 1 (May 10, 2018): 1–16.
- M.H, Dr Urip Santoso, S. H. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media, 2019.
- Maharani, Dara Putri, And Nandang Alamsah Deliarnoor. "Konflik Pancoran Buntu Ii Antara Pemerintah Provinsi Dki Jakarta, Pt Pertamina, Dan Warga Pancoran Buntu Ii Tahun 2020-2023." *Neorespublica: Jurnal Ilmu Pemerintahan* 5, No. 1 (August 14, 2023): 161–183.
- Mareta, Moch Firmadika Gita, And Muttaqin Choiri. "Implementasi Pmk No.5/Pmk.010/2022 Terhadap Penjualan Kendaraan Bermotor Di Delaer Mobil Bekas Perspektif Hukum Islam (Studi Di Dealer Mobil Bekas Apjm Pelita - Jember)." *Relinesia: Jurnal Kajian Agama Dan Multikulturalisme Indonesia* 1, No. 2 (2022): 30–44.
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, And Ni Ketut Sari Adnyani. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Komunitas Yustisia* 5, No. 3 (2022): 64–80.
- Martosoewignyo, Sh., Gaya Media Pratama, Jakarta, 1996
- Marwiyah, Marwiyah. "Implikasi Hukum Dari Tidak Dimasukkannya Salah Satu Ahli Waris Dalam Surat Keterangan Ahli Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Spektrum Hukum* 19, No. 2 (August 29, 2024): 171–188.
- Masdar F. Mas"Udi, *Meletakkan Kembali Masalah Sebagai Acuan Syari'ah*,

- Maulana, Koko Sandro Okto, Budi Ispriyarso, And Mujiono Hafidh Prasetyo. "Kebijakan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan." *Notarius* 14, No. 2 (December 30, 2021): 877–891.
- Maulida, Rizky, And H. Arba Arba. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah : (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016)." *Private Law* 1, No. 1 (February 26, 2021): 71–80.
- Miarsa, Fajar Rachmad Dwi, Krisnadi Nasution, Endang Prasetyawati, And Syofyan Hadi. "Konsep Pengaturan Pembeli Beritikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak Terkait Jual Beli Berobjek Tanah." *Halu Oleo Law Review* 7, No. 1 (March 26, 2023): 13–25.
- Nadziroh, Maiyyah. "Perlindungan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Sertifikat Induk Kepada Pemegang Sertifikat Pecah Tanah (Splitzing)." *Jurnal Education And Development* 11, No. 1 (2023): 230–234.
- Narendra, Yuristo Adias. "Tinjauan Pembeli Beritikad Baik Dan Pembuktiannya Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 150/Pdt.G/2022/Pn Yk.)." Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2023. Accessed November 28, 2024. <https://Dspace.Uii.Ac.Id/Handle/123456789/48445>.
- Ndruru, Antonius. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan." *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 2, No. 04 (April 21, 2021): 568–576.
- Nugrohandini, Dwi, And Etty Mulyati. "Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, No. 1 (September 13, 2019): 35–52.
- Nuha, Hayyik Lana Lie Ulin. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No . 2525 K / Pdt / 2018) Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus." *Indonesian Notary* 3, No. 4 (2021): 810–832.
- Oktario, Benny, And Neneng Oktarina. "Penaan Pajak Penghasilan Atas Waris Dan Hibah Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Padang." *Al-Hurriyah: Jurnal Hukum Islam* 4, No. 2 (December 16, 2019): 111–128.
- Palupi, Kadek Hapsari Ika, Ida Ayu Putu Widiati, And I. Wayan Arthanaya. "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang berpindah Kewarganegaraan." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, No. 1 (August 20, 2020): 30–36.
- Permadi, Iwan. "Problematika Hak Waris Atas Tanah Warisan Bagi Ahli Waris Beda Agama." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 6, No. 2 (June 20, 2023): 242–257.

- Ppat*, Jurnal Akta Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula, Semarang
- Pramudya, Aditya. "Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah Antara Ahli Waris Sebagai Penjual Dengan Pembeli Tanah Di Kelurahan Limbungan Baru Kecamatan Rumbai Pesisir." Other, Universitas Islam Riau, 2021. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Uir.Ac.Id/17360/>.
- Pratama, Ryan Adhi, Et Al. "Tantangan Dan Prospek Penyelesaian Relokasi Tanah Milik Negara." *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan* 3.5 (2024): 1-10.
- Puspita, Anindya Widha, And Hartini. "Penulisan Nama Tunggal Dalam Sertipikat Hak Milik Di Kota Yogyakarta Ditinjau Dari Perspektif Asas Mutakhir." *Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat* 10, No. 2 (August 30, 2024): 237–256.
- Putra, Rs (2023). Akibat Hukum Terhadap Pemilikan Harta Benda Dalam Pembuatan Perjanjian Perkawinan Pasca Putusan Mahkamah Kontitusinomor 69/Puu-Xiii/2015. *Jisip (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, Ejournal.Mandalanursa.Org, <<https://Ejournal.Mandalanursa.Org/Index.Php/Jisip/Article/View/5090>>
- Putri, Anak Agung Triana, Ida Ayu Putu Widiati, And I. Wayan Arthanaya. "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kota Denpasar." *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, No. 3 (September 1, 2021): 450–455.
- Putri, Irma Ananda, And Tamsil Tamsil. "Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats): Harta Bersama, Jual Beli, Akta Jual Beli, Ppats." *Novum : Jurnal Hukum* (May 11, 2022): 141–150.
- Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi, Khotibul Islam, And Rina Khairani Pancaningrum. "Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah." *Jurnal Kompilasi Hukum* 5, No. 2 (December 30, 2020). Accessed November 28, 2024. <https://Jkh.Unram.Ac.Id/Index.Php/Jkh/Article/View/89>.
- Rahmawati, Ati. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi." *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan* 22, No. 2 (September 13, 2024): 178–187.
- Rahmawati, Fina, And Adhi Budi Susilo. "Analisis Yuridis Tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Kasus Nomor 237/Pdt.G/2021/Pa.Sal)." *Adil Indonesia Journal* 4, No. 1 (2023): 8–24.
- Risnawati, Risnawati. "Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda." Diploma, Universitas

- Islam Kalimantan Mab, 2022. Accessed November 28, 2024. <https://Eprints.Uniska-Bjm.Ac.Id/12049/>.
- Rizkianti, Wardani, And Sylvana Deborah Murni Hutabarat. "Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah." *Jces (Journal Of Character Education Society)* 6, No. 4 (September 7, 2023): 672–683.
- Rohadi, Rohadi. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Yang Telah Bersertifikat Sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah Berbasis Keadilan." Doctoral, Universitas Islam Sultan Agung, 2022. Accessed November 29, 2024. <https://Repository.Unissula.Ac.Id/31010/>.
- Rohim, Abdur. "Peralihan Hak Atas Tanah Waris Kepada Ahli Waris Saat Akan Dilakukan Jual Beli." *Justness : Jurnal Hukum Politik Dan Agama* 2, No. 2 (December 19, 2022). Accessed November 27, 2024. <https://Ejournal.Stihzainulhasan.Ac.Id/Index.Php/Justness/Article/View/31>.
- Said Ali Dan Wira, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum Dan Kenotariatan, Volume 1 Nomor 1 Desember 2021
- Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal Usm Law Review* 2, No. 2 (2019): 174.
- Sangian, Aprilia H. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan." *Lex Privatum* 5, No. 4 (June 12, 2017). Accessed November 27, 2024. <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/V3/Index.Php/Lexprivatum/Article/View/16102>.
- Sanjaya, Sem. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* 3, No. 4 (December 31, 2021). <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Notary/Vol3/Iss4/3>.
- Saranaung, Fredrik Mayore. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* 6, No. 1 (February 16, 2017). Accessed November 27, 2024. <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/V3/Index.Php/Lexcrimen/Article/View/15081>.
- Satjipto Rahardjo, *Mengejar Keteraturan Menemukan Ketidakteraturan (Teaching Order Finding Disorder)*, Pidato Mengakhiri Masa Jabatan Sebagai Guru Besar Tetap Pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 15 Desember 2000

- Sekarini, Marsha Angela Putri, And I Nyoman Darmadha. "Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Berkaitan Dengan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Hukum: Samudera Keadlian* 11, No. 2 (2014): 1–12.
- Sempo, Veren. "Hak Masyarakat Hukum Adat Di Tengah Modernisasi Di Tinjau Dari Pasal 18b Ayat (2) Undang Undang Dasar 1945." *Lex Privatum* 13, No. 5 (July 15, 2024). Accessed November 28, 2024. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/57139>.
- Setyarini, Eka Puji. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Journal: Earticle, Brawijaya University, 2014. Accessed November 27, 2024. <https://www.neliti.com/publications/34941/>.
- Sinaga, Haposan Sahala Raja. "Penerapan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Dalam Sengketa Pembelian Tanah Yang Belum Terdaftar/Bersertifikat Di Pengadilan Negeri Tanjungbalai." *Honeste Vivere* 33, No. 2 (July 31, 2023): 130–141.
- Sodiq, Siti Aisyah. "Tinjauan Hukum Peralihan Harta Bersama Melalui Penjualan Secara Sepihak Dalam Perkara Pembagian Harta Bersama Di Pengadilan Agama Kelas I A Pekanbaru Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan." Other, Universitas Islam Riau, 2021. Accessed November 29, 2024. <https://repository.uir.ac.id/8172/>.
- Sufirman Rahman And Ilham Abbas, Hukum Dalam Jual Beli Tanah (Aceh: Sefa Media Utama, 2023), https://repository.umi.ac.id/2442/3/similarity_buku_hukum_jual_beli_tanah.pdf.
- Sulistyaningsih, R. (2021). *Reforma Agraria Di Indonesia. Kajian Permasalahan Hukum Dan Pembangunan Perspektif*, 62-63.
- Suprihatin, Suprihatin. "Rekonstruksi Hukum Islam Tentang Harta Bersama Dalam Undang - Undang No 1 Tahun 1974 Jo Uu No 16 Tahun 2019 Dan Kompilasi Hukum Islam Serta Prospek Perubahannya Kedalam Sistem Hukum Di Indonesia." Doctoral, Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2024. Accessed November 29, 2024. <https://digilib.uinsgd.ac.id/93677/>.
- Suroso, 16921031 Sh. "Implikasi Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Menyebutkan Keturunan Tionghoa Dalam Komparasi (Studi Tentang Pendaftaran Tanah Di Yogyakarta)." Master Thesis, Universitas Islam Indonesia, 2018. Accessed November 29, 2024. <https://dspace.uii.ac.id/handle/123456789/11602>.

- Sutikno, R. S. (2023). Hukum Agraria Dan Kebijakan Agraria Di Indonesia. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (E-Issn: 2776-1916), 3(03), 22-27.
- Syarief Husien Dan Akhmad Khisni, *Hukum Waris Islam Di Indonesia (Studi Perkembangan Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam Dan Praktek Di Pengadilan Agama)*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1 Maret 2018
- Syarief, Elza, And Agung Prayogo. “Analisis Yuridis Hak Erfpacht Verponding Hak Pengelolaan Lahan Kota Batam.” *Journal Of Law And Policy Transformation* 3, No. 1 (June 28, 2018): 77–106.
- Tarmizi, “Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia” *Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 1, 2024
- Tata Wijayanta Et Al., “Penerapan Prinsip Hakim Pasif Dan Aktif Serta Relevansinya Terhadap Konsep Kebenaran Formal” (Yogyakarta, 2009),
<https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/download/16243/10789>.
- Tengku Erwinsyahbana, *Perspektif Negara Hukum Berdasarkan Pancasila*, Artikel, Medan, Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017.
- Thabita, Gita Aprili. “Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Yang Terkena Bencana Alam.” Other, Universitas Muslim Indonesia, 2023. Accessed November 29, 2024. <http://fh.umi.ac.id/>.
- Triani, Ni Komang Evic, I. Ketut Sukadana, And Luh Putu Suryani. “Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak.” *Jurnal Analogi Hukum* 3, No. 1 (March 16, 2021): 52–56.
<https://www.proquest.com/openview/0392c70f864114d9c914779e80a2a2cf/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.
- Ulin Nuha, Hayyik. “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018).” *Indonesian Notary* 3, No. 4 (December 31, 2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/37>.
- Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto, Amin Purnawan, *Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Akta Volume 5 Nomor 1 Januari 2018, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Wahyuni, Yuyun. “Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Pjtb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/Pdt/2020 Jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/Pdt.G/2017/Pn Btm).” *Indonesian Notary* 3, No. 4 (December 31, 2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7>.
- Wanti, Ika Rahma, And Munsyarif Abdul Chalim. “Peralihan Hak Atas Tanah Absente Karena Waris (Studi Kasus Di Kantor Atr/Bpn

- Kabupaten Kendal Yang Domisili Ahli Waris Berada Diluar Wilayah Kecamatan).” *Jurnal Akta* 4, No. 2 (June 10, 2017). Accessed November 27, 2024. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1790>.
- Wattilete, Filbert Cristo, Barzah Latupono, And Novita Uktolseya. “Aspek Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Proses Hibah.” *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 6 (August 31, 2022): 583–603.
- Widiyaningrum, Wahyu, And Iwan Erar Joesoef. “Penerapan Asas Actio Paulina Kepailitan Dan Perlindungan Hukumnya Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik : Studi Kasus Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/Pn Idm.” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, No. 1 (2023): 57–74.
- Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam, Elizabeth Lestari Taruli Lubis. *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Edited By Nur Syarifah Prof. Adriaan W Bedner, Imam Nasima. Jakarta: Leip, 2015.
- Wulandari, Evi, And Muhammad Fajar Hidayat. “ Penegakan Hukum Pidana Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Di Kecamatan Bengkong, Kota Batam .” *Syariah : Jurnal Ilmu Hukum* 1, No. 4 (July 1, 2024): 290–300.
- Yarsina, Nova. “Rekonstruksi Regulasi Pendaftaran Tanah Ulayat Dalam Memberikan Kepastian Hukum Berupa Sertifikat Berbasis Nilai Keadilan.” Doctoral, Universitas Islam Sultan Agung, 2023. Accessed November 29, 2024. <https://repository.unissula.ac.id/31298/>.
- Yus Parmen, 121309944. “Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan Melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil).” Skripsi, Uin Ar-Raniry Banda Aceh, 2017. Accessed November 29, 2024. <https://library.ar-raniry.ac.id>.

4. Internet

Badai Husain Hasibuan dan Rahmi Purnama Melati, *Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia* dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com>.

Hamdan Zoelva, *Negara Hukum Dalam Persfektif Pancasila*. <http://www.setneg.go.id>.

<http://alisafaat.wordpress.com/pemikiran-keadilan-plato-aristoteles-dan-john-rawls>.

<http://www.artikata.com/arti-347397-rekontruksi.php>.

<http://www.bartleby.com/PO398300.html>,
<http://alisafaat.wordpress.com/pemikiran-keadilan-plato-aristoteles-dan-johnrawls>

<https://mulyadinpermana.wordpress.com/2019/02/11/etnografi-prinsip-dalampraktik>.

<http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli>.



