



Kekurangan dalam Regulasi Terkait Peralihan Harta Bersama dalam Transaksi Jual Beli Tanah Warisan

Endang Setyowati

Universitas Semarang (USM), Jl. Soekarno Hatta, RT.7/RW.7, Tlogosari Kulon, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50196

Email: endang_setyowati@usm.ac.id

Abstract: *The land transfer process in Batam City requires a transfer permit from the Batam Supervisory Agency (BP Batam), considering that all land rights in the city are under the Land Management Rights (HPL) regulated by BP Batam based on Presidential Decree Number 41 of 1973. Land that falls into this category requires strict procedures and regulations, including the transfer of rights through a sale and purchase involving authorized parties. This study aims to identify weaknesses in regulations related to the transfer of joint assets, especially inherited land, through current sale and purchase. This study uses a normative juridical approach with a descriptive analysis of applicable laws and regulations, to explore issues related to the transfer of joint assets in the form of inherited land. The main focus of the study is to identify weaknesses in the regulations governing the transfer of rights to inherited land through sale and purchase transactions. The results of the study indicate that the regulations governing the transfer of joint assets in the form of inherited land through sale and purchase have several weaknesses that require attention. These weaknesses consist of three aspects: weaknesses in legal substance, weaknesses in legal structure, and weaknesses in legal culture. In terms of substance, existing regulations do not provide clear and firm provisions regarding the distribution of inherited land rights within the family. Meanwhile, in terms of legal structure, there is still a discrepancy between applicable regulations and current practices. Weaknesses in the legal culture include a lack of understanding and legal awareness in society regarding the transfer of joint property. Therefore, this study emphasizes the need for the state to play a role in protecting the legitimacy of joint property within families, particularly regarding the transfer of inherited land through sale and purchase in Batam City.*

Keywords: *Transfer of Land Rights, Joint Property, Inherited Land, BP Batam, Regulatory Weaknesses.*

Abstrak: Proses pengalihan tanah di Kota Batam memerlukan izin peralihan dari Badan Pengawasan Batam (BP Batam), mengingat semua hak atas tanah di kota ini berada di bawah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) yang diatur oleh BP Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973. Tanah yang masuk dalam kategori ini memerlukan prosedur dan regulasi yang ketat, termasuk peralihan hak melalui jual beli yang melibatkan pihak yang berwenang. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kelemahan regulasi terkait peralihan harta bersama, terutama tanah objek warisan, melalui jual beli pada saat ini. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis deskriptif terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, guna menggali isu-isu yang berkaitan dengan peralihan harta bersama berupa tanah warisan. Fokus utama penelitian adalah mengidentifikasi kelemahan yang terdapat dalam regulasi yang mengatur peralihan hak atas tanah objek warisan melalui transaksi jual beli. Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi yang mengatur peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli memiliki beberapa kelemahan yang perlu diperhatikan. Kelemahan tersebut terdiri dari tiga aspek, yaitu kelemahan substansi hukum, kelemahan struktur hukum, dan kelemahan kultur hukum. Dari sisi substansi, regulasi yang ada tidak memberikan pengaturan yang jelas dan tegas mengenai pembagian hak atas tanah warisan dalam keluarga. Sementara itu, dari sisi struktur hukum, masih terdapat ketidaksesuaian antara aturan yang berlaku dan praktik lapangan yang terjadi. Kelemahan kultur hukum mencakup kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum di masyarakat terkait proses peralihan harta bersama. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan perlunya peran negara dalam melindungi legitimasi harta bersama dalam keluarga, terutama dalam hal peralihan tanah objek warisan melalui jual beli di Kota Batam.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Harta Bersama, Tanah Warisan, BP Batam, Kelemahan Regulasi.

1. PENDAHULUAN

Terbatasnya lahan dan meningkatnya kebutuhan tanah saat ini, memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Kondisi ini dapat meningkatkan potensi munculnya konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan dengan tanah.

Untuk menjaga kondisi yang kondusif, maka perlunya aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. (Dyara, 2018) Hal ini termasuk juga dalam hak waris, dimana setiap ahli waris pada dasarnya berhak menerima. Soepomo berpendapat bahwa 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. (Tinuk, 2018) Di Indonesia, hukum yang terkait dengan persoalan warisan, masih pluralisme, yaitu masih berlaku tiga sistem hukum waris. Tiga sistem hukum waris tersebut adalah hukum waris yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (B.W) yang diperuntukan untuk penduduk Eropa dan Timur Asing Tionghoa, kemudian hukum waris yang diatur berdasarkan hukum adat yang ketentuannya diatur menurut adat istiadat setempat dan hukum waris yang diatur berdasarkan agama Islam yang dimana ketentuannya tunduk pada hukum Islam. (Umi dkk, 2018)

Pada perkembangannya, perlindungan hukum terhadap hak milik pewaris tidaklah berjalan mulus. Hal ini disebabkan antara lain hukum waris yang berlaku di Indonesia dalam pelaksanaannya belum efektif dalam memberikan perlindungan terhadap ahli waris. Hal ini dapat dilihat dalam sengketa jual beli tanah objek waris yang dilakukan sebagian ahli waris, tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya, dengan cara melawan hukum. Sehingga ahli waris yang sudah mendapatkan penetapan pengadilan harus melakukan gugatan perbuatan melawan hukum bagi pihak yang menjual tanah waris tanpa hak dan menggugat secara keperdataan.

Dikota Batam untuk proses mengalihkan tanah harus mendapatkan izin peralihan dari Badan Pengawasan Batam. Badan tersebut, yang diatur dalam Perka No. 4 tahun 2001, tentang tata cara pengalokasian lahan di Kawasan perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas Kota Batam. Semua hak atas tanah di kota Batam berada di bawah HPL yang diatur oleh Badan Pengawasan (BP) Batam berdasarkan Kepres Nomor 41 Tahun 1973. Kepres tersebut menetapkan bahwa Batam ditetapkan sebagai Daerah dibawah pengawasan Otorita Batam, sehingga tanah yang ada di Kota Batam 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, termasuk anak-anak dari perkawinan tersebut. Hal ini berbeda jika sertifikat atas nama Pewaris, maka kepemilikannya wajib diturunkan pada seluruh ahli waris, dan harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Kita tahu bahwa tanah tersebut merupakan harta bersama antara pewaris dengan pasangannya, dan apabila

pasangannya meninggal dunia maka timbullah hak waris untuk diberikan kesemua ahli waris. Yang berarti bahwa segala hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum untuk mengalihkan objek waris harus diketahui ahli waris lainnya yaitu anak-anak yang lahir dari perkawinan tersebut. Bagaimana kelemahan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli pada saat ini. Dari permasalahan diatas, timbul ketidakadilan dan akan menimbulkan dampak dikemudian hari. Dengan terkesampingnya ahli waris yaitu anak-anak pewaris sebagai pihak yang dirugikan, maka tidaklah mencerminkan nilai keadilan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian adalah cara mendapatkan kebenaran melalui metode ilmiah, yang merupakan prosedur memperoleh pengetahuan yang disebut ilmu. (Jujun, 1999) Metode ilmiah merupakan cara memperoleh kebenaran yang bersifat menyeluruh atau perpaduan dari berpikir induktif dan deduktif. (Farouk, 2005) 82 Penelitian pada hakikatnya berfungsi mendapatkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. (Rianto, 2005) Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis deskriptif terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam konteks peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami norma-norma hukum yang mengatur peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Wirjono Prodjodikoro, warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu meninggal dunia akan berpindah kepada orang yang masih hidup. (Tinuk, 2018) Dalam KUHPerdota diketahui tiga jenis sistem pewarisan (Tarmizi, 2024) yaitu: 1) Sistem pewarisan *ab intestato* (berdasarkan undang-undang/karena kematian/tanpa wasiat). 2) Sistem pewarisan berdasarkan surat wasiat atau *testament*, dan 3) Hibah wasiat atau *legate*. Sistem hukum menurut Friedman terdiri dari struktur hukum; substansi hukum; dan budaya hukum. Peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam konteks peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli sekarang ini masih mengandung kelemahan, baik dalam substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum.

Kelemahan Substansi Hukum

Substansi hukum adalah sebuah aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang dapat menentukan dapat atau tidaknya hukum tersebut diterapkan. Substansi hukum

merupakan sebuah aturan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengandung asas-asas, dan putusan pengadilan yang dapat dijadikan pedoman masyarakat dan pemerintah dalam menghasilkan sistem hukum yang diharapkan. Hukum Waris merupakan hukum yang mengatur mengenai tata cara pengalihan harta warisan dari pewaris, baik berupa harta benda yang memiliki nilai ekonomi maupun berupa utang piutang kepada orang-orang yang memiliki hak untuk mewarisinya, berdasar pada Undang-Undang dan surat wasiat. Mengenai hukum waris, terdapat tiga unsur penting dalam hukum perdata yaitu: (1) adanya pewaris atau orang yang meninggal (*erlafter*), (2) adanya ahli waris (*erfgenaam*), (3) adanya harta kekayaan yang ditinggalkan (*nalatenschap*). (Dika, 2024) Yang dapat menjadi ahli waris menurut hukum perdata diatur dalam Pasal 832 KUH Perdata adalah 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. Menurut hukum pertanahan nasional, jual beli mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu: bersifat terang, bersifat tunai, dan bersifat riil.

Selanjutnya yang dimaksud dengan akta jual beli adalah bukti otentik terhadap transaksi jual beli tanah yang dibuatkan oleh PPAT. Transaksi yang dimaksud tersebut diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 KUHP, bahwa proses jual beli tanah yang sah adalah dengan diumumkan akta otentik dan register yang memiliki kejelasan. (Arjuna, 2021) Sementara Abdul Kadir Muhammad berpendapat, apabila dihubungkan dengan perjanjian jual beli terhadap harta bersama berupa tanah objek warisan, maka kelemahan hukum secara substansi adalah membuka peluang untuk jual beli dengan peralihan hak milik harta bersama berupa tanah objek warisan tanpa mengikut sertakan ahli waris yang lain. (Sufirman, 2023) 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) KUHP). 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 KUHP, Pasal 1320 KUHP, Pasal 1417 KUHP, dan Pasal 833 ayat (1) KUHP. 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 KUHP, 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. Ketidakhadiran ahli waris yang lengkap dalam proses jual beli tanah warisan dapat membawa ketidakjelasan mengenai siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah tersebut. (Said & Wira, 2012) Tanpa ada kesepakatan formal dari semua ahli waris, tanah warisan dalam ketidakpastian hukum, dan dapat berakibat, tanah yang sudah dipindahtangankan kepada pihak lain terancam batal atau harus diproses ulang di jalur hukum dan tentunya merugikan para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. (Aviliani & Arsin, 2023)

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

Kelemahan Secara Struktur Hukum

Struktur hukum 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. Kaitannya dengan struktur hukum, maka struktur hukum yang dimaksud oleh Friedman ini mempunyai hubungan dengan tatanan hukum, lembaga-lembaga hukum yang ada di pemerintahan, perangkat hukum, dan aparat penegak hukum beserta kewenangannya. Selain itu termasuk juga kinerja setiap aparat hukum dan lembaganya dalam penerapan juga pelaksanaan penegakan hukum. Struktur hukum dalam peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli adalah lembaga-lembaga, individu, dan badan hukum dari Badan Pertanahan Nasional dan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu kelemahan dalam penegakan perkara perdata pada pengadilan adalah pengadilan yang pasif dalam menjalankan proses gugatan sengketa yang diajukan. Para penegak hukum tidak begitu memperhatikan objek warisan yang berupa tanah, yang seharusnya para penegak hukum di lingkup peradilan harus mulai serius memperhatikan. Hakim diminta untuk membantu setiap

pihak mendapatkan hak-haknya kembali, tetapi hakim juga harus bersikap *tut wuri*. Artinya adalah hakim hanya terikat dan dapat melakukan pemeriksaan peradilan pada perkara-perkara yang diajukan para pihak dengan asas *secundum allegata iudicare*. (Tata, 2009) Asas ini mengartikan hakim harus teliti dalam perkara yang diajukan dan digugat oleh hakim. Dalam asas ini para pihak memiliki kewajiban untuk melakukan pembuktian atas perkara dan pelanggaran hak yang diajukan, pembuktian perkara tidaklah menjadi tugas hakim. Seharusnya hakim bertindak dalam proses mengadili perkara-perkara dan melakukan penegakan hukum, terutama dalam hal sebagai berikut: a. Kasus yang perlu penegakan keadilan yang hukumnya jelas diatur dalam hierarki peraturan perundang-undangan. Sehingga hukum tinggal diterapkan oleh hakim. b. Untuk perkara yang prosesnya mempunyai hukum atau peraturan yang kurang jelas, maka hakim harus menaksirkan hukum yang relevan dengan metode penafisan lazim yang sah sesuai ilmu hukum. c. Jika perkara yang sedang diproses tidak diatur undang-undang secara tertulis, maka hakim harus mengambil keputusan berdasar pada nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat. Selama proses pemeriksaan dan pengambilan keputusan, terungkap fakta lain bahwa hukum yang ada tidak selalu dapat menjawab dengan adil dalam penyelesaian sengketa. Untuk itu hakim harus cerdas dalam mencari solusi yang memenuhi unsur keadilan. Dari hal tersebut maka dapat diambil Kesimpulan, bahwa kebebasan atas kekuasaan kehakiman tidak sebagai kebebasan yang absolut, tetapi sebagai kebebasan yang berdasarkan norma yuridis, norma moral, kode etik profesi dan hati nurani. Kemandirian hakim dapat dibuktikan dari putusan, dan juga cara hakim menerapkan hukum pada kasus yang diselesaikan. Undang-Undang Pokok Agraria dan KUH Perdata apabila dikaji lebih lanjut dalam peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli, menjadi pedoman hakim dalam pengambilan keputusan dalam proses mengadili. Hal ini disebabkan adanya hierarki peraturan perundang-undangan, dimana Undang-Undang Pokok Agraria lebih tinggi hierarkinya bila dibandingkan dengan Keputusan Presiden dan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Hukum Waris Perdata dan Hukum Jual Beli. Apabila perkara dengan proses pengalihan melalui jual beli pada sengketa tanah objek waris, maka putusan hakim tunduk pada UUPA dan KUHP, setelah menggali pada hukum yang tumbuh di masyarakat. Adanya tumpang tindih dan ketidak konsistenan pasal-pasal yang mengatur mengenai jual beli tanah objek warisan, menjadi bukti bahwa terdapat kelemahan secara struktur hukum. Kebingungan khususnya bagi penegak hukum di kota Batam, dalam regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli.

Kelemahan Kultur Hukum

Kultur atau budaya hukum adalah ide, nilai, perilaku, dan opini manusia dalam suatu tatanan masyarakat. Norma hukum lahir dan terbentuk dari kebiasaan yang ada di kehidupan masyarakat. (Jan M Smits, 2007) Kultur hukum merupakan suatu komponen yang mengandung sikap-sikap dan nilai-nilai yang mempengaruhi cara bekerjanya dan penerapan hukum. Kultur hukum berfungsi sebagai media penghubung diantara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum masyarakat. Lawrence M. Friedman berpendapat bahwa setiap individu pasti mempunyai budaya sifat, sosial, dan pola pikir masing-masing, dan budaya hukum ditempatkan sebagai sumber hukum. (Jo. Carillo, 2007) Shalihah berpendapat bahwa di masyarakat terjadi kesenjangan hukum dan penerapan hukum yang semakin besar. Hal ini karena hukum yang ada sering tidak sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip yang dipercayai oleh masyarakat.

Salah satu permasalahan dengan harta warisan dapat dibagi pada tiga sistem hukum yaitu berdasarkan hukum waris adat, dan hukum waris berdasarkan hukum barat, hukum waris Islam. Pembagian harta bersama dari warisan yang berdasarkan pada Kompilasi Hukum Islam (KHI), bersumber dari hukum *fiqh* dan disusun berdasarkan pada kondisi umat Islam di Indonesia. Sementara pembagian harta bersama berdasarkan hukum adat diatur menggunakan dengan sistem keturunan dan sistem kolektif yang dianut oleh masyarakat adat tersebut. Sedangkan pembagian harta bersama yang diperoleh dari hukum barat bersumber dari Hukum Nasional, yaitu Hukum Waris Perdata. Untuk perkara mengenai peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli dan berakibat sengketa antara para ahli waris diajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri. Hal tersebut diatur dalam Pasal 142 RBg yang menyatakan bahwa apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak.

Tanah yang berupa objek warisan dengan sistem adat tidak mempunyai kejelasan sertifikat karena menggunakan adat masing-masing dalam kepemilikan tanah. Sehingga memberi peluang untuk terjadi perbuatan melawan hukum yang membuat rumit proses peralihan hak atas tanah oleh tanah objek warisan tersebut. Banyak kasus yang disebabkan ahli waris tidak sadar tentang arti penting dokumen yang sah, seperti sertifikat tanah dan notaris dalam pengesahan peralihan hak atas tanah. Ketidaksadaran ini memberi indikasi bahwa kultur hukum masyarakat belum mengedepankan pemahaman akan pentingnya legalitas di setiap transaksi. Faktor penghambat dalam peralihan harta warisan lainnya adalah adanya sistem

administrasi tanah di Indonesia yang belum optimal. Selain itu adanya prosedur yang rumit dan lambat dalam pencatatan hak atas tanah, serta sistem administrasi pertanahan yang kurang transparan, yang mengakibatkan masalah dalam proses jual beli tanah warisan.

Kelemahan lainnya dalam peralihan tanah warisan adalah pengawasan dari pihak pemerintah yang minim. Walaupun regulasi peralihan tanah sudah cukup jelas, tetapi proses pengawasan masih kurang efektif terhadap transaksi jual beli tanah warisan.

Beberapa kasus sengketa akibat peralihan tanah warisan melalui jual beli diselesaikan dengan mediasi. Tetapi mediasi ini sering gagal yang disebabkan kurangnya keterampilan mediator dalam hukum adat maupun hukum nasional. Dalam budaya hukum tertentu, perbedaan gender sangat mempengaruhi pembagian harta warisan. Di beberapa daerah, perempuan sering diabaikan atau yang lebih memprihatinkan tidak diberikan hak yang setara dalam warisan tanah. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan usaha lebih untuk merevitalisasi kultur hukum yang ada. Salah satunya adalah melalui memberi edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pemahaman terhadap hukum yang berlaku, penguatan peran mediator dan pengawas, peningkatan sistem administrasi tanah, dan penegakan hukum yang lebih tegas sangat diperlukan untuk menciptakan sistem hukum yang lebih adil dalam peralihan tanah warisan. Selain itu diperlukan pengawasan dari pemerintah melalui instansi terkait. Karena pengawasan yang tidak berjalan secara efektif dan efisien, akan ada pihak-pihak yang memanfaatkan kelemahan regulasi dan mengambil alih tanah warisan tanpa adanya persetujuan secara sah dari seluruh ahli waris. (Yunizar, 2021) Kelemahan pengawasan dikarenakan juga rendahnya kesadaran hukum masyarakat tentang kewajiban dan hak dalam proses jual beli tanah warisan. Sehingga masyarakat akan mudah menjadi korban penyalahgunaan. (Siti, 2018) Reformasi diperlukan untuk mengatasi kelemahan ini, yang mencakup antara lain penggunaan teknologi digital, pelatihan SDM, penguatan koordinasi antar lembaga, penegakan hukum dan pemberian sanksi yang jelas. (Nova, 2023) Langkah yang penting untuk regulasi yang lebih efektif dan adil adalah dengan reformasi dalam sistem pengawasan. (Primandita, 2022)

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Proses dan regulasi peralihan harta bersama berupa tanah objek warisan melalui jual beli pada saat ini masih banyak kelemahan, terutama terkait kebijakan yang ada di Kota Batam. Kelemahan ini dari aspek substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum. Untuk itu perlunya pembaruan dalam sistem hukum tanah warisan yang dapat menyelaraskan antara hukum adat dan hukum positif. Negara sangat diperlukan dalam turut serta melindungi

legitimasi harta bersama dalam keluarga. Sehingga pelanggaran hak subjektif setiap anggota keluarga terkhususnya para ahli waris dapat dicegah.

DAFTAR REFERENSI

- Anajeng Esri Edhi Mahanani. (2019). Rekonstruksi Budaya Hukum Berdimensi Pancasila Dalam Upaya Penegakan Hukum Di Indonesia. *Jurnal Yustika*, 22 (1), 1–10.
- Arjuna Purama Putra dan Febrianus Adi Nggala. (2021). Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa*, 1 (2), 169–75.
- Aviliani Nur Aulia dan Fx. Arsin Lukman (2023). 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*, 6 (1), 2946–2956
- Bator, R. J., Bryan, A. D., & Schultz, P. W. (2011). Who Gives a Hoot?: Intercept Surveys of Litterers and Disposers. *Environment and Behavior*, 43(3), 295–315. <https://doi.org/10.1177/0013916509356884>
- Dika Ratu Maru'atun et al. (2024). Analisis Pembagian Harta Warisan Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata (BW). *Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik, Dan Hukum Indonesia: Amandemen*, 1(3), 350–58, <https://journal.appihi.or.id/index.php/Amandemen/article/download/449/674/2425#:~:text=>
- Dyara Radhite Oryza Fea. (2018). *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality
- Farouk Muhammad dan H. Djaali. (2005). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta:PTIK Press dan Restu Agung
- Jan M Smits. (2007). Law Making In The European Union : On Globalization And Contract Law In Divergent Legal Cultures. *Jurnal Louisiana Law Review*, 67 (4), 1181–1203.
- Jo. Carrillo. (2007). Links And Choices: Popular Legal Culture In The Work Of Lawrence M. Friedman. *Southern California Interdisciplinary Law Journal*, 17, 1–22
- Jujun S. Suriasumantri. (1999). *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*. Jakarta:Pustaka Sinar Harapan
- Nova Yarsina. (2023). 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/>
- Rianto Adi. (2005). *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta:Granit
- Risdwiyanto, A. & Kurniyati, Y. (2015). Strategi Pemasaran Perguruan Tinggi Swasta di Kabupaten Sleman Yogyakarta Berbasis Rangsangan Pemasaran. *Jurnal Maksipreneur: Manajemen, Koperasi, dan Entrepreneurship*, 5(1), 1-23. <http://dx.doi.org/10.30588/SOSHUMDIK.v5i1.142>.
- Said Ali dan Wira. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan*, 1 (1), 282.

- Siti Raga Fatmi. (2018). Permohonan Tanah Ulayat Di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik, *Lentera Hukum* 5, 415.
- Sufirman Rahman and Ilham Abbas. (2023). Hukum Dalam Jual Beli Tanah Aceh: Sefa Media Utama. https://repository.umi.ac.id/2442/3/Similarity_Buku_Hukum_Jual_Beli_Tanah.pdf
- Tarmizi. (2024). Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia. *Jurnal Hukum*, 16 (1), 41–60.
- Tata Wijayanta et al. (2009). Penerapan Prinsip Hakim Pasif Dan Aktif Serta Relevansinya Terhadap Konsep Kebenaran Formal <https://jurnal.ugm.ac.id/jmh/article/download/16243/10789> . (Yogyakarta, 2009)
- Tinuk Dwi Cahyani. (2018). *Hukum Waris Dalam Islam*. Malang: Universitas Muhammadiyah
- Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto, & Amin Purnawan. (2018). Akta Penegasan Keterangan Waris sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Jurnal Akta*, 5 (1), 40.
- Yunizar Fahmi. (2024). 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, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/56552>.