Jurnal Hukum
SAMUDRA KEADILAN
Editorial Office : Jl. Prof. Syarief Thayeb, Meurandeh, Kota Langsa – Aceh
Email : samudrakeadilan.fhus@gmail.com
Website : https://ejurnalunsam.id/index.php/jhsk
P-ISSN: 2615-3416
E-ISSN: 2615-7845

PENERAPAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PROSES JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA SERTIFIKAT
(Studi Kasus Di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang)

Dior Vergerio Mooy

Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga
Gedung A.G. Pringgodigdo, Jl. Dharmawangsa Dalam Selatan, Airlangga, Kec. Gubeng, Surabaya, Jawa Timur 60286
diormooy@gmail.com

Abstract

Land is an inherited asset passed down from generation to generation. However, in the process of buying and selling as a form of transfer of ownership rights, such land still requires a certificate as legal proof of ownership in accordance with the formal requirements stipulated in Government Regulation (PP) No. 24 of 1997, which serves as the implementing regulation of the Basic Agrarian Law (UUPA). It states that every agreement intended to transfer land rights must be evidenced by a deed made by and before a Land Deed Official (PPAT). Nevertheless, it cannot be denied that most of the community still does not possess a land ownership certificate (SHM) for inherited land. This study examines the implementation of inherited land sale transactions without certificates in the Oesapa Timur area, Kupang City, East Nusa Tenggara, particularly regarding the position of male heirs as influenced by customary law perspectives, as well as the appropriate legal application in such transactions. Research data were obtained through interviews with the local government, namely the neighborhood head (RT). It was found that approximately 20.5% of the community in Oesapa Timur does not yet own SHM for their land. This situation is due to a lack of understanding regarding the importance of ownership certificates, influenced by factors such as limited knowledge of inheritance law and the administrative requirements for obtaining certificates, which demand several supporting documents. As a result, many inherited land sale transactions are carried out before witnesses without legal proof of ownership. Therefore, government involvement is needed through initiatives such as public outreach on the procedures for obtaining land certificates and simplifying the administrative process for their issuance.

Keywords: *Implementation of Law, Land Sale and Purchase, Inherited Land Without Certificate*

Abstrak

Tanah merupakan aset warisan yang diturunkan secara turun-temurun. Namun, dalam proses jual beli sebagai bentuk pemindahan hak kepemilikan, tanah tersebut tetap memerlukan sertifikat sebagai bukti hukum kepemilikan sesuai dengan syarat formal yakni Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 sebagai pengatur pelaksana dari UUPA, bahwa setiap perjanjian dengan maksud pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik (SHM) tanah warisan. Penelitian ini membahas mengenai proses pelaksanaan jual beli tanah warisan tanpa sertifikat yang ada di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang, NTT dengan kedudukan ahli waris bagi laki – laki sebagai akibat pandangan hukum adat; serta penerapan hukum yang tepat pada proses jual beli yang dilakukan. Data penelitian diperoleh dengan proses wawancara yang dilakukan terhadap Pemerintah Daerah yakni RT setempat. Diketahui bahwa sekitar 20,5% masyarakat di Wilayah Oesapa Timur yang masih belum memiliki SHM tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman mengenai pentingnya bukti kepemilikan ini, dapat disebabkan oleh faktor – faktor seperti kurangnya ilmu pengetahuan mengenai hukum warisan, serta proses pembuatan sertifikat yang membutuhkan sejumlah berkas – berkas pendukung. Sehingga menyebabkan tidak sedikit proses jual beli tanah warisan yang hanya dilakukan di depan saksi tanpa adanya bukti kepemilikan. Oleh karena itu diperlukan peran pemerintah dengan melakukan kegiatan seperti sosialisasi cara pengurusaan penerbitan sertifikat tanah serta mempermudah proses pengurusan sertifikat tersebut.

Kata kunci: Penerapan Hukum, Jual Beli Tanah, Tanah Arisan Tanpa Serfikat

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset penting dalam kehidupan manusia, khususnya dalam sistem hukum waris dan penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Hukum yang mengatur mengenai tanah dalam Undang – undang pokok agraria merupakan peraturan terkait hak penguasaan tanah di permukaan bumi[1,2]. Berdasarkan UUPA Pasal 4 butir 1, hak tanah secara hukum merupakan hak atas permukaan bumi dan bukan sekaligus hak atas benda yang ada di atas tanah dan kekayaan alam di dalam tubuh bumi. Beberapa hukum menyangkut hak penguasaan atas tanah (HPAT) yaitu hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Hukum tertulis melingkupi Pasal 33 UUD 1945, UUPA, peraturan pelaksanaan dan peraturan lama sebelum UUPA berlaku berdasarkan peraturan peralihan UUD 1945. Sedangkan hukum tidak tertulis yaitu mengenai hukum adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat[3].

Sebagaimana yang diketahui bahwa hukum waris terbagi menjadi hukum warisan adat, hukum warisan perdata, dan hukum warisan Islam yang masing – masing memiliki regulasi prinsip yang berbesa mengenai aturan warisan adat[4]. Oleh karena itu, akan mempengaruhi hukum yang berlaku di setiap pertemuan terdekat yang disebut sebagai hukum adat. Hukum adat merupakan hukum tidak tertulis namun menjadi norma serta kebiasaan yang wajib dipatuhi dalam suatu daerah (karena berlaku

[1] Isnaini and Anggreni A Lubis, "*Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*," (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022).

[2] S. B. Oktamiarsa Ni'mah, Andraini Fitika, and Dyah Listyarini, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)," *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 8 (2024), https://jhlg.rewangrencang.com/.

[3] Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020), https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492.

[4] Bagas Heradhyaksa, *Hak Waris Dalam Hukum Acara Perdata*, 1st ed. (UIN Walisongo Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2022).

hanya pada daerah tersebut. Sehingga hukum waris adat sangat dipengaruhi oleh relasi baik dalam keluarga maupun kerabat.

Di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, masih banyak tanah warisan yang belum bersertifikat. Berdasarkan data ATR/BPN, sekitar 3.000 hektar tanah belum memiliki sertifikat. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang terkait dengan adat setempat yang mengutamakan ahli waris laki-laki. Adat dan budaya Timor yang menjunjung tinggi hak dan kekuasaan anak laki – laki pertama dalam kepemilikan hak waris serta kesulitan ekonomi merupakan beberapa faktor pemicu kepemilikan hak waris. Hal ini sejalan dengan jenis sistem kerja warisan yang ada di Indonesia sesuai dengan Buku Hak Waris dalam Hukum Acara Perdata[4] khususnya sistem hereditas yakni sistem patrilineal yang lebih berpusat pada laki – laki. Ini akan menjadi hal yang semakin menimbulkan masalah apabila tanah tersebut dilakukan pelaksanaan jual beli dengan pihak berikutnya. Ditambah lagi dengan kurangnya angka pendidikan bagi Masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak milik serta kurangnya pengetahuan mengenai cara dan proses pembuatan sertifikat, menjadikan faktor kurangnya kepemilikan sertifikat hak milik tanah yang diwarisi. Penelitian ini dilakukan untuk menginvestigasi "Penerapan Hukum dalam Pelaksanaan Proses Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sertifikat di Kota Kupang, NTT".

Penelitian yang similar dari Ottu, 2013[18] yakni mengenai perkembangan pembagian waris menurut adat Timor di salah satu Kecamatan di NTT dan mengenai permasalahan yang dihadapi dalam pendaftaran hak atas tanah warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Selatan. Namun pada penelitian tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai permasalahan proses jual beli tanah warisan tanpa sertifikat serta penerapan hukum yang tepat sehingga hal tersebut akan dijelaskan dalam penelitian ini.

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan ahli waris dalam proses jual beli tanah warisan tanpa sertifikat yang ada di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang, NTT?
2. Bagaimana proses jual beli tanah warisan tanpa sertifikat yang ada di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang, NTT?
3. Bagaimana penerapan hukum yang tepat pada proses jual beli tanah warisan tanpa sertifikat yang ada di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang, NTT?

Kajian dari penelitian ini yakni mengenai sistem patrilineal di Kota Kupang yang lebih berpusat pada laki – laki yang menjadi ahli waris terlepas dari pantas atau tidaknya ahli waris tersebut, sistem waris yang diterapkan, serta bukti kepemilikan secara hukum yang akan berdampak pada proses jual beli tanah warisan tersebut. Pada penelitian ini, dilakukan pengumpulan data melalui wawancara terhadap narasumber yang memiliki masalah terkait penjualan tanah warisan tanpa sertifikat di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang. Hasil wawancara akan dipaparkan pada pembahasan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Pendekatan normatif dilakukan melalui studi kepustakaan yang mencakup referensi hukum waris, peraturan perundang-undangan, dan literatur yang relevan. Sementara itu, pendekatan empiris dilakukan dengan menggali realitas hukum di masyarakat melalui wawancara dengan ahli waris dan pihak terkait untuk mengetahui praktik jual beli tanah warisan tanpa sertifikat. Data yang digunakan terdiri atas data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden yakni RT di Wilayah Oesapa Timur, Kota Kupang, sementara data sekunder berupa dokumen hukum, buku

referensi, dan peraturan perundang-undangan. Adapun contoh kuesioner penelitian yang dilakukan dapat dilihat pada gambar 1. Setelah pengumpulan data – data penelitian dilakukan, maka selanjutnya akan dilakukan analisis terhadap data – data tersebut. Data – data akan dianalisis secara kualitatif dan deskriptif menggunakan peraturan – peraturan yang berlaku kemudian akan dilanjutkan dengan pemecahan terhadap permasalahan yang berupa solusi penelitian terkait.

Harta Waris Menurut Hukum Perdata

Pada awalnya, hak milik pribadi (hak milik perorangan) tidak dikenal; sehingga yang dimiliki dan dikenal adalah hak milik kelompok atau keluarga[5]. Meskipun demikian, hak mewarisi tidak serta merta timbul dengan sendirinya. Apabila sesorang meninggal dunia, maka harta peninggalan berupa barang – barangnya tidak ikut terkubur bersamanya sehingga inilah yang menjadi dasar munculnya hak mewaris. Pada perkembangan lanjutan, terjadi kemungkinan pemberian harta peninggalan kepada orang lain yang bukan sebagai ahli waris; hal ini disebut sebagai *testamen* (wasiat).

Istilah waris dapat diartikan sebagai harta peninggalan, pusaka atau hutang piutang yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia sehingga sebagian atau seluruh hartanya menjadi hak dari para ahli waris atau orang yang ditetapkan sesuai dengan surat wasiat[6]. Waris juga dapat diartikan sebagai yang berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal dunia. Perbedaanya yaitu disatu pihak mengartikan waris sebagai harta peninggalan, sedangkan pihak lain mengartikannya sebagai orang yang berhak menerima harta peninggalan tersebut. Istilah waris merupakan kata serapan dari bahasa Arab yakni warisa yang berarti mempusakai harta, yang menunjukkan seseorang sebagai penerima yang mempusakai harta dari orang yang telah meninggal dunia. Menurut Hilman Hadikusumah, waris berarti harta kekayaan dari orang telah dinyatakan meninggal dunia dan kemudian disebut sebagai pewaris, dengan harta yang telah dibagi – bagi maupun masih dalam keadaan utuh tidak terbagi. Sedangkan hukum waris menurut R. Santoso Pudjosubroto adalah hukum yang mengatur mengenai apa dan bagaimana hak – hak dan kewajiban – kewajiban harta benda seseorang pada waktu orang tersebut meninggal dunia dan hartanya akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. Menurut Soepomo, hukum waris merupakan peraturan – peraturan yang mengatur jalannya proses meneruskan barang – barang yang tidak berwujud benda (*immaterielle goedern*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya. Oleh sebab itu, hukum waris telah menjadi salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum ini berkaitan erat dengan ruang lingkup kehidupan manusia, karena setiap manusia pastinya akan mengalami peristiwa hukum yang disebut sebagai kematian.

Sistem pewarisan yang tertulis dalam KUHPerdata yakni individu-bilateral yang berarti setiap ahli waris berhak menuntut pembagian harta warisan dan akan memperoleh bagian yang menjadi haknya yakni berupa harta warisan dari ayah maupun ibunya. Hak ahli waris adalah untuk menuntut bagian warisannya itu yakni dengan menunjukkan sifat kewarisan yang telah diatur dalam KUHPerdata (B.W) yang adalah individu mutlak. Namun dapat diadakan perjanjian untuk tidak melakukan pemisahan atau pembagian terhadap harta warisan tersebut selama lima tahun dan setiap kali jangka waktu tersebut terlampaui, maka dapat diperbarui sesuai Pasal 1066 ayat 3 dan ayat 4 KUHPerdata. Sistem yang ada pada KUHPerdata akan berbeda dengan hukum adat yang memiliki sifat individual – kolektif.

[5] Djaja S. Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata* (Margahayu Permai, Bandung 40218: Nuansa Aulia, 2018).
[6] Yulia, *Hukum Perdata* (Lhokseumawe: CV. BieNa Edukasi, 2015).

Hukum waris merupakan salah satu contoh hukum Perdata dimana semua bagian peraturan memiliki sifat hakiki yang sama yang bersifat administratif dan tanpa memiliki unsur paksaan[4]. Komponen – komponen dalam kewarisan Hukum Perdata meliputi pewaris (*erflater*), ahli waris (*erfgenaam*), dan warisan (*nalatenshap*). Meskipun demikian, dalam hukum tersebut masih ditemukan adanya unsur intimidasi yakni dengan izin berupa hak istimewa yang diberikan langsung (*legitime portie*) kepada ahli waris tertentu atas ukuran warisan tertentu disertai dengan larangan pewaris untuk membuat pengaturan. Dalam hal ini, pada saat penyerahan bagian tertentu dari harta warisan, penerima hibah berkewajiban untuk mengembalikan harta yang diterimanya sebagai warisan untuk memenuhi bagian mutlak (*legitimeportie*) ahli waris dengan kebebasan langsung pada saat yang sama sesuai dengan Pasal 1086 KUHPerdata mengenai kewajiban membayar hibah. Pada Pasal 830 KUHPerdata, kematian menjadi kunci utama terjadinya proses pewarisan kecuali sesuai yang tercantum dalam pasal tersebut yakni orang yang dinyatakan meninggal dunia berdasarkan persangkaan masih hidup (*de vermoedelijk overleden verklaarde*), namun tidak berlaku bagi hukum hingga adanya bukti bahwa orang tersebut masih hidup[7]. Dalam Pasal 836 KUHPerdata, seorang ahli waris harus hadir pada saat harta peninggalan terbuka. Meskipun demikian, Pasal 2 KUHPerdata mengungkapkan bahwa seirang anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan akan dianggap telah dilahirkan apabila berdasarkan kepentingan anak tersebut.

Pewarisan berdasarkan KUHPerdata dibagi menjadi pewarisan berdasarkan undang – undang dan pewarisan berdasarkan surat wasiat. Pewarisan menurut undang – undang yakni pewarisan akibat kematian (*ab-intestato*) dengan tanpa adanya surat wasiat dari pewaris, oleh karena itu segala sesuatu akan diatur oleh undang – undang berkaitan dengan ahli waris, syarat waris, hingga pembagian warisan tersebut. Sedangkan pewarisan berdasarkan surat wasiat yakni dengan penyertaan surat oleh kehendak pewaris berkaitan dengan segala sesuatu mengenai ahli waris, syarat waris, hingga cara pembagian warisan tersebut. Sehingga diketahui bahwa apabila ada perkara mengenai warisan, maka yang harus dicari tahu terlebih dahulu adalah ada atau tidaknya surat warisan oleh pewaris yang telah meninggal dunia sesuai dengan Pasal 874 KUHPerdata.

Aturan dalam hukum perdata mengatakan bahwa apabila seseorang dengan sengaja mempergunakan hak waris milik orang lain, maka orang tersebut dapat dituntut dan diadili oleh hukum melalui pengadilan hukum perdata[8]. Pada sistem waris, hubungan keluarga adalah hal yang diutamakan yakni seseorang mewarisi harta bendanya saat dirinya berada di usia renta atau tidak dapat beraktivitas, dan mengetahui kondisi keuangan anak – anaknya sehingga membuat orang tersebut memberikan hak miliknya kepada anak – anaknya. Adapun hal – hal yang diwariskan bukan hanya mengenai kekayaan maupun uang, namun dapat berupa hal – hal seperti perkebunan, saham perusahaan, dan sebagainya. Ini menjadikan penerima warisan bertanggung jawab untuk menjada dan merawat bahkan mengembangkan warisan tersebut agar dapat menunjang perekonomian keluarga di kemudian hari.

Sesuai dengan tujuan sistem pewarisan yakni untuk kesejahteraan dan kelangsungan hidup keluarga sebagai pewaris, namun seringkali kenyataan yang terjadi adalah sebaliknya yakni munculnya pertikaian dan pertengkaran di antara ahli waris yang akan berpotensi pada rusaknya hubungan kekeluargaan. Oleh sebab itu, pemerintah mengadakan hukum perdata sebagai langkah untuk mengatasi pertikaian dan pertengkaran di antara ahli waris, dengan mengizinkann adanya

[7] Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Waris Perdata Sinergi Hukum Waris Perdata Dengan Hukum Islam*, 1st ed., vol. 1, 1 (Kota Bekasi, Jawa Barat: CV. Elvarettabuana, 2021).
[8] Aliya Sandra Dewi, Dian Fitriana, and Elvira, "Penerapan Hukum Waris Perdata Di Indonesia," *The Juris* 8, no. 1 (June 16, 2024): 105–12, https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1242.

tuntutan hukum mengenai warisan[9]. Terdapat tiga asas dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengenai warisan antara lain: asas pribadi yakni ahli waris sebagai perorangan; asas bilateral yakni bahwa ahli waris akan memperoleh harta warisan sesuai dengan silsilah laki – laki maupun perempuan; dan adas penderajatan yakni penerima harta warisan sebagai orang atau ahli waris yang mempunyai hubungan kekerabatan terhadap pewaris.

Pada penggolongan ahli waris telah diatur pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, buku dua yakni terkait benda. Meskipun demikian, buku tersebut menimbulkan perdebatan di antara para pakar hukum waris dan pakar ahli waris oleh karena adanya beberapa pandangan bahwa hukum waris adalah juga terkait dengan aspek hukum perorangan dan aspek hukum kekeluargaan. Karenanya muncul berbagai pandangan oleh banyak pakar yakni hukum waris tidak hanya mengatur mengenai benda peninggalan, namun juga mengenai orang yang ditinggalkan, dalam hal ini ahli waris, serta juga mengatur mengenai kekeluargaan yang memiliki keterkaitan erat dengan hukum waris ataupun warisan. Kompleksitas aturan yang ditimbulkan tersebut menyebabkan timbulnya berbagai permasalahan dalam kehidupan masyarakat. Hal ini juga menjadi akibat dari kurangnya pengetahuan mengenai bagaimana dan seperti apa sistem pembagian harta waris yang ditetapkan dan diatur oleh Kitab Undang – Undang Hukum Perdata karena tidak semua ahli waris dapat menerima hak waris sepenuhnya atas warisan yang ditinggalkan.

Beberapa peraturan yang diketahui melarang ahli waris yang akan mewarisi harta warisan melalui cara *in absentatio* dan *testamentair* seperti yang dijelaskan dalam KUHPerdata antara lain:

1. Seseorang dengan putusan hakim yang telah divonis dan dinyatakan bersalah atas tindakan pembunuhan atau percobaan pembunugan terhadap pewaris.
2. Seseorang yang memalsukan dan/atau memusnahkan surat wasiat melalui tindakan kekerasan, dan menghalangi pewaris untuk dapat membuat surat wasiat berdasarkan kehendak pewaris.
3. Seseorang yang dengan putusan hakim telah terbukti mencemarkan nama baik orang yang telah meninggal dunia karena melakukan kejahatan yang diancam dengan pidana selama lima tahun atau lebih.

Beberapa bagian mutlak dari ahli waris dalam pembagian harta warisan berdasarkan KUHPerdata pasal 914 antara lain:

1. Apabila hanya terdapat satu orang anak, maka bagian mutlaknya yakni sebanyak setengah dari bagian yang harus diterima.
2. Apabila terdapat dua orang anak, maka bagian mutlaknya yakni sebanyak dua pertiga dari bagian yang harus diterima.
3. Apabila terdapat tiga orang anak atau lebih, maka bagian mutlaknya yakni sebanyak tiga perempat dari bagian yang harus diterima sesuai dengan undang – undang.

Seseorang dapat menerima maupun menolak warisan yang diberikan kepadanya sesuai dengan yang tertulis pada Pasal 1045 KUHPerdata yakni bahwa tiada seorangpun yang diwajibkan untuk menerima warisan yang ditujukan kepadanya. Beberapa sikap ahli waris dalam penerimaan terhadap warisan yaitu:

[9] Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, and Claressia Sirikiet Wibisono, "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata," *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial* 1, no. 3 (December 27, 2022): 204–14, https://doi.org/10.55606/jhpis.v1i3.921.

1. Menerima secara penuh bagian yang menjadi warisan baginya dengan menyatakannya secara tegas dengan sebuah akta, atau dengan mengambil, menjual bagian warisannya atau membayar utang – utang dari pewaris.
2. Menerima dengan syarat bahwa ia tidak akan diwajibkan membayar utang – utang pewaris melebihi bagian harta warisan yang diterimanya (*beneficiare aanvaarding*) yang dilakukan dengan membuat pernyataan pada Panitera Pengadilan Negeri sebagai tempat terbukanya warisan dan wajib dalam waktu empat bulan sejak ia menyatakan sikapnya yaitu:
   - Mencatat segala harta warisan yang telah diterima
   - Mengurus harta warisan yang diperoleh dengan sebaik mungkin
   - Memanggil melalui surat kabar terhadap semua pihak yang berpiutang dan belum dikenal olehnya
   - Menyelesaikan segala urusan yang berkaitan dengan warisan
   - Menyerahkan nilai harga harta warisan yang tidak diserahkan kepada pemegang hipotik atas warisan sebagai permintaan oleh pihak – pihak yang melakukan piutang
   - Memberikan pertanggungjawaban kepada para pihak yang berpiutang secara sah.
3. Menolak harta warisan yang diberikan kepadanya sehingga ahli waris dinyatakan tidak berhak dan tidak memiliki kewajiban untuk membayar hutang pewaris. Apabila seluruh golongan ahli waris menolak, maka warisan yang diberikan akan jatuh pada negara. Penolakan yang dilakukan harus dinyatakan dengan akta notaris. Ahli waris yang menolak warisan artinya melepaskan tanggung jawab sebagai ahli waris dan tidak dapat menerima pembagian terhadap harta peninggalan. Pada saat menolak warisan yang diberikan, orang tersebut harus membuat suatu pernyataan di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya warisan itu terbuka (Pasal 1057 KUHPerdata). Penolakan tidak harus dinyatakan secara tertulis, namun dapat dicatat sebagai pernyataan di pengadilan dalam register yang bersangkutan. Penolakan yang dilakukan tidak memiliki daluarsanya (Pasal 1062 KUHPerdata), namun dengan daluarsa menerima warisan adalah yang lewat tiga puluh tahun, maka orang tersebut sama kedudukannya dengan orang yang menolak warisan sehingga tidak perlu lagi melakukan penolakan warisan. Penolakan tidak diizinkan hanya untuk sebagian harta warisan karena akan mengakibatkan orang tersebut tidak pernah dianggap sebagai ahli waris (Pasal 1058 KUHPerdata) sehingga dinyatakan tidak berhak atas harta warisan.

Orang yang melakukan penolakan terhadap warisan yang diberikan kepadanya, dapat diminta untuk menerima warisan atas permohonan kreditur dari orang yang menolak warisan tersebut. Namun, permohonan ini hanya sebesar utang debitur saja dan penerimaan tersebut diwakilkan oleh kreditur sesuai dengan Pasal 1061 KUHPerdata, “para kreditur yang dirugikan oleh debitur yang menolak warisannya, dapat mengajukan permohonan kepada Hakim, supaya diberi kuasa untuk menerima warisan itu atas nama dan sebagai pengganti debitur itu. Dalam hal itu, penolakkan warisan itu hanya boleh dibatalkan demi kepentingan para kreditur dan sampai sebesar piutang mereka, penolakkan itu sekali-kali tidak batal untuk keuntungan ahli waris yang telah menolak warisan itu”.

Hal ini disebabkan karena dalam hal seorang ahli waris yang menolak warisan yang positif diberikan kepadanya, maka tindakannya dapat merugikan kreditur yakni dengan menempatkan kreditur dalam kedudukan yang lebih buruk dari pada jika warisan tersebut diterima. Apabila warisan tersebut diterima, maka warisan akan bercampur dengan harta debitur, sehingga aktiva harta debitur akan bertambah. Namun apabila saldo aktiva harta debitur jumlahnya cukup untuk memenuhi utang – utangnya terhadap kreditur yang bersangkutan, maka tidak menjadi masalah apabila dilakukan

penolakan terhadap warisan tersebut. Seorang ahli waris yang melakukan penolakan terhadap warisan dianggap tidak pernah berkedudukan sebagai ahli waris secara sah dan tidak dapat dipulihkan kembali kedudukannya, kecuali penolakan yang dilakukan adalah sebagai akibat penipuan atau pemaksaan oleh pihak lain (Pasal 1065 KUHPerdata). Pemulihan penolakan sesuai pasal 1065 KUHPerdata hanya dinyatakan sah apabila penolakan dilakukan atas dasar kesadaran dan kemauan dari ahli warid dan jika ingin membatalkan surat penolakan, maka harus didasarkan pada ketulusan dan keikhlasan hati orang tersebut.

Permasalahan Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sertifikat Hak Milik

Jual beli tanah yang diatur dalam UUPA merupakan keadaan dimana pihak penjual akan menyerahkan tanah kepada pihak pembeli sesuai dengan kesepakatan harga tanah, kemudian hak atas tanah akan berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli[10]. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457 sampai pasal 1540 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHP). Pada pasal 1457 disebutkan bahwa "suatu persetujuan, dengan mana pihak yang sau mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Perjanjian jual beli tanah menjadi hal yang sering terjadi dalam kegiatan ekonomi di Indonesia, namun hal ini harus disertai dengan adanya bukti sah kepemilikan tanah berupa sertifikat[11,12]. Proses yang dilakukan saat jual beli tanah bersifat tunai, terang dan riil[13]. Beberapa syarat proses jual beli tanah dalam UUPA antara lain:

1. Syarat materil:
   - Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Artinya pembeli memiliki hak sebagai penerima tanah yang dibeli olehnya. Berdasarkan pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli merupakan warga negara asing atau badan hukum yang dikecualikan oleh pemerintah, maka proses jual beli akan dibatalkan karena tanah akan menjadi hak negara sesuai dengan pasal 26 ayat 2 UUPA.
   - Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Apabila pemilik tanah berjumlah dua orang, maka yang berhak menjual tanah adalah kedua orang tersebut.
   - Tanah yang diperjualbelikan adalah tanah tanpa sengketa, sesuai pasal 20 UUPA mengenai hak milik, pasal 28 mengenai hak guna usaha, pasal 35 mengenai hak guna bangunan, dan pasal 41 mengenai hak pakai.
2. Syarat formal.

   Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 sebagai pengatur pelaksana dari UUPA, bahwa setiap perjanjian dengan maksud pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

[10] Muhammad Alrizky Ekiawan and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (April 30, 2023): 274–82, https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367.

[11] Besiroh, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023), https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.405.

[12] Siti Melisa Harahap, "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai)," *Jurnal Perspektif Hukum* 2, no. 1 (March 19, 2021): 69–90, https://doi.org/10.35447/jph.v2i1.314.

[13] Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," June 8, 2018, https://doi.org/10.5281/ZENODO.1286114.

Apabila pengalihan hak atas tanah dalam proses jual beli dilakukan tanpa bukti pendaftaran, maka akan menimbulkan kerugian akibat hukum bagi pihak pembeli oleh karena tidak terdapat jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah tersebut. Terbuktinya kepemilikan selaku yuridis diatur dalam pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah[14,15]. Selain itu, pemberian hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 mengenai pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan hak atas tanah negara. PP No. 24 tahun 1997 mengatur tentang proses peralihan kepemilikan tanah yaitu:

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai sah tidaknya kepemilikan tanah yang bersangkutan.
- Pada saat pelaksanaan pembuatan akta tanah oleh PPAT, harus dihadiri oleh pihak penjual maupun pembeli atau orang yang dikuasakan dengan disertai surat kuasa tertulis sesuai perundang – undangan yang berlaku.
- PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen – dokumen lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat – lambatnya tujuh hari kerja guna pendaftaran peralihan hak.
- Penyerahan sertifikat kepada pihak pembeli.

Berdasarkan hal – hal yang telah dijelaskan, diketahui peran PPAT yang cukup penting dalam melaksanakan tugas pembuatan akta sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998[16]. Adapun tugas pokok PPAT berdasarkan aturan yang dimaksudkan adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, *inbreng*, pembagian hak bersama dan pembagian serta pemberian kuasa sesuai Peraturan Pemerintah[17,18].

Walaupun pemerintah mewajibkan masyarakat Indonesia untuk mendaftarkan tanah milik pribadi, namun kenyataanya masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki[19]. Jika hal ini terjadi, maka akan meningkatkan risiko cacat kehendak. Cacat kehendak menurut pasal 1321 KUHP terbagi menjadi tiga jenis yaitu:

1. Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*) sesuai pasal 1322 ayat 1 KUHPerdata yaitu kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Pada pasal 1322 ayat 2 KUHPerdata disebutkan bahwa kekhilafan hanya terjadi mengenai siapa orang yang bermaksud membuat perjanjian, kecuali perjanjian itu telah dibuat mengingat dirinya orang tersebut.

[14] I Made Handika Putra, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat," *Jurnal Analogi Hukum* 1, no. 3 (2019), https://doi.org/10.22225/ah.1.3.1773.372-376.
[15] Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (July 17, 2021): 23, https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.
[16] Agung Parwata and Syaufi Rachmi, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali," *Jurnal Hukum Staatrechts* 4, no. 2 (2021), https://doi.org/10.52447/sr.v4i1.4899.
[17] Arsiendy Aulia, "Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum," *Recital Review* 4, no. 1 (2022).
[18] Denny Suwondo, "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum Unissula* 35, no. 2 (2019).
[19] Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024), https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277.

2. Paksaan (*dwang*) yaitu perbuatan yang menimbulkan rasa takut pada diri seseorang karena adanya ancaman. Pasal 1323 hinggal pasal 1327 KUHPerdata mengatur tentang paksaan yang dapat dimintakan pembatalannya pada perjanjian yang dilakukan.
3. Penipuan (*bedrog*) yaitu adanya keterangan – keterangan yang tidak benar disertai dengan kelicikan demi pemberian izin. Pada pasal 1328 ayat (1) KUHPerdata dijelaskan mengenai pembatalan suatu perjanjian yang dapat terjadi apabila ditemukan penipuan pada perjanjian tersebut.

PEMBAHASAN

Hukum Tanah Warisan

Jenis-jenis hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan[20,21]. Hak milik atas tanah memiliki karakteristik hak turun – temurun, terkuat, terpenuh yang dimiliki oleh seseorang. Selain itu, hak milik tidak dibatasi oleh waktu dan supaya dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan Pasal 27 undang – undang pokok agraria (UUPA).

Hukum waris yang terdapat di Indonesia meliputi aturan – aturan yang berkaitan dengan penerusan atau peralihan harta kekayaan yang bersifat *materil* maupun *immaterial* antar generasi[22,23]. Hukum ini bersifat pluralistis artinya dihargai dan dihormati satu sama lain dan dapat berinteraksi tanpa adanya konflik serta dipengaruhi oleh kebudayaan masyarakat yang beragam[24]. Hukum waris dapat didefinisikan sebagai hukum mengenai tata cara perpindahan atau pengalihan harta warisan berupa harta benda yang dapat dinilai dengan uang maupun utang piutang dari pewaris yaitu orang yang sudah meninggal kepada ahli waris yaitu orang yang berhak sesuai dengan undang – undang maupun surat wasiat yang ditentukan. Hukum waris adat tidak terlepas dari susunan kekerabatan masyarakat[25]. Oleh karena itu, pembagian warisan akan memiliki pengaruh pada hubungan kekeluargaan suatu masyarakat. Dampak yang ditimbulkan dapat berupa hal yang positif maupun negatif sehingga diperlukan pertimbangan hukum waris yang tepat dalam pembagian warisan tersebut. Meskipun demikian, harus tetap mengikuti ketentuan Pasal 874 KUHPerdata yakni:

1. Kehendak pewaris sesuai surat wasiat akan diutamakan

[20] E. N Wuisan, "Sengketa Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Di Kuasai Oleh Ahli Waris Yang Bersengketa," *Lex Crimen* 5, no. 6 (Agustus 2016).
[21] Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (May 31, 2021): 78, https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560.
[22] Yesni Ratni A Ottu, "Pembagian Waris Atas Tanah Menurut Adat Timor Di Kecamatan Kota Soe Kabupaten Timor Tengah Selatan Provinsi Nusa Tenggara Timur," *Skripsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta*, 2013.
[23] Novery Aditya Fakhrizal, "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Memperoleh Warisan Tanah Absentee," *Perspektif* 22, no. 3 (September 29, 2017): 238, https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.628.
[24] Alya Afifah Puteri and Lina Jamilah, "Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerdata," *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (January 27, 2023), https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5082.
[25] Ottu, "Pembagian Waris Atas Tanah Menurut Adat Timor Di Kecamatan Kota Soe Kabupaten Timor Tengah Selatan Provinsi Nusa Tenggara Timur."

2. Ketentuan pewarisan berdasarkan undang – undang memiliki sifat mengatur (*anvullendrecht*) maupun menambah (*regelendrecht*), sekalipun memiliki beberapa ketentuan yang bersifat memaksa (*dwingenrecht*)
3. Adapun kehendak dari pewaris harus tercantum dalam surat wasiat yang memebuhi syarat formil dan materil dalam pembuatan surat wasiat.

Masyarakat di Kota Kupang menganut sistem kekerabatan patrilineal, di mana anak laki-laki, khususnya yang tertua, memiliki posisi istimewa dalam menerima harta warisan. Harta pusaka umumnya diwariskan kepada anak laki-laki tertua, sementara anggota keluarga lainnya hanya memiliki hak menikmati. Beberapa hak dan kedudukan dalam adat dan budaya ini antara lain:

1. Anak laki – laki pertama dalam suatu keluarga memiliki tanggung jawab dan akan dilimpahkan kepada anak laki – laki berikutnya apabila anak laki – laki yang pertama telah meninggal dunia.
2. Anak laki – laki pertama dalam suatu keluarga memiliki kedudukan sebagai pengganti ayah.
3. Semua anak laki – laki dalam suatu keluarga dinyatakan sebagai penerus garis keluarga dan sebagai wakil orang tua dari keluarga tersebut.

Beberapa jenis harta menurut hukum waris pada adat dan budaya Timor adalah sebagai berikut:

1. Harta pusaka yang menjadi harta turun – temurun. Sebagaimana pada adat dan budaya yang dijelaskan sebelumnya, anak laki – laki pertama yang masih hidup akan menjadi penguasa pada harta pusaka. Sedangkan saudara – saudaranya akan dinyatakan sebagai pemilik hak menikmati saja. Contoh harta pusaka yang dimaksudkan adalah rumah peninggalan waris.
2. Harta bersama yang diperoleh pada saat dan selama berlangsungnya perkawinan. Contoh harta bersama yaitu mahar pernikahan atau yang dikenal sebagai belis pada adat dan budaya Timor.
3. Harta bawaan berupa hadiah yang diperoleh pada upacara pernikahan seperti perabotan rumah tangga.

Meski sistem adat Timor mengutamakan anak laki-laki pertama sebagai ahli waris utama, penelitian menunjukkan adanya pergeseran akibat faktor eksternal seperti hukum nasional, pendidikan, dan perubahan pola pikir masyarakat. Pembagian warisan kini lebih didasarkan pada musyawarah keluarga. Seiring dengan berkembangnya zaman, pola pembagian warisan telah dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti adanya penerapan hukum perdata, pendatang, pengaruh suku lain, faktor berkembangnya pola pikir masyarakat akibat pendidikan dan sebagainya. Oleh karena itu, harta warisan yang diturunkan, dilakukan atas dasar kesepakatan dan musyawarah bersama antar anggota keluarga dan bukan berdasarkan hak kekuasaan anak laki – laki pertama.

Permasalahan lain yang ditemukan pada hukum waris yaitu adanya ketidaksesuaian berkas permohonan dalam rangka pengajuan sertifikat kepemilikan tanah. Faktor ekonomi yang semakin sulit menjadi salah satu faktor adanya ketidaksetujuan pada pemilihan pewaris sebagai salah satu syarat pembuatan sertifikat hak milik tanah. Hal ini menjadi faktor yang sering terjadi sehingga menghambat kepemilikan sertifikat hak milik tanah warisan.

Kedudukan Ahli Waris Dalam Proses Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sertifikat Yang Ada di Kota Kupang NTT

Berdasarkan Pasal 852 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), anak-anak dan keturunannya, meskipun lahir dari perkawinan berbeda, berhak memperoleh bagian warisan yang sama besar tanpa membedakan jenis kelamin maupun kewarganegaraan. Menurut KUHPerdata, golongan ahli waris dibagi sebagai berikut: Golongan I – suami atau istri yang hidup lebih lama serta anak-anaknya; Golongan II – orang tua dan saudara kandung pewaris; Golongan III – keluarga dalam garis lurus ke atas setelah orang tua pewaris; Golongan IV – paman, bibi pewaris, serta keturunannya. Selain itu, Pasal 848 KUHPerdata mengatur penggantian ahli waris, yaitu pemberian hak waris kepada ahli waris pengganti sesuai derajat untuk menggantikan hak orang yang digantikan. Dengan demikian, setiap ahli waris memiliki hak yang sama dalam menuntut pembagian harta peninggalan.

Meskipun demikian, sebagian masyarakat NTT, khususnya di Kota Kupang, masih menganut tradisi kuno bahwa ahli waris yang utama adalah pihak laki-laki dan kurang memperhatikan keberadaan saudara perempuan, meski usianya lebih tua. Bahkan jika dalam sebuah keluarga jumlah anak perempuan lebih banyak dibanding anak laki-laki, pemberian warisan cenderung lebih besar kepada anak laki-laki. Padahal, ada putusan hakim yang menyatakan bahwa hukum adat kekeluargaan dan kewarisan seharusnya dikembangkan ke arah sistem bilateral atau parental, di mana kedudukan laki-laki dan perempuan setara. Praktik lama ini menimbulkan ketimpangan dalam hak-hak pewaris, khususnya di antara anak-anak pewaris.

Proses Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sertifikat di Kota Kupang, NTT

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi NTT (2022), di Kota Kupang terdapat 1,08% anak yang belum pernah bersekolah dan 0,33% yang telah menghentikan sekolah. Kondisi ini menunjukkan masih banyak penduduk yang kurang mendapatkan pendidikan yang memadai sehingga wawasan dan pola pikir mereka sulit berkembang optimal. Pengetahuan tentang hukum waris umumnya diperoleh pada jenjang pendidikan menengah atas atau perkuliahan. Oleh karena itu, calon ahli waris muda berisiko kurang memahami hak kewarisan, meningkatkan kemungkinan terjadinya perampasan hak waris oleh pihak lain.

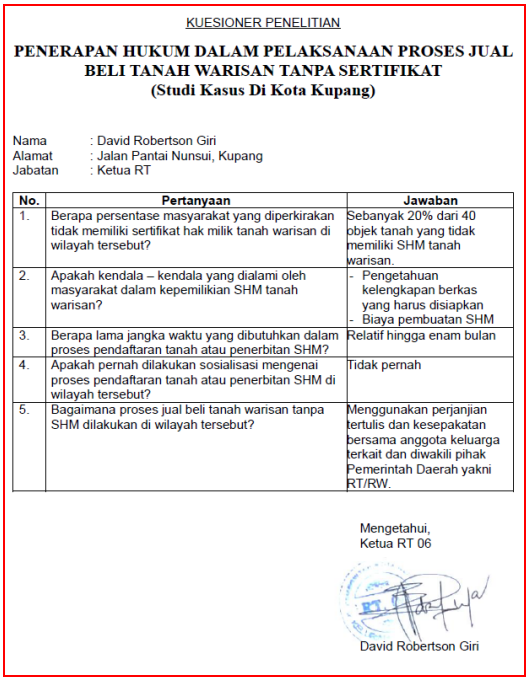
Selanjutnya, proses administratif untuk memperoleh sertifikat hak milik waris tergolong rumit dan “memakan tenaga”, misalnya pengisian formulir dan kelengkapan berkas yang banyak. Kondisi ini membuat banyak masyarakat enggan atau kesulitan mengurus sertifikat waris. Akibatnya, banyak ahli waris hanya memiliki tanah warisan tanpa Sertifikat Hak Milik. Hal ini akan mempersulit penjualan tanah di kemudian hari. Jika ahli waris yang kurang mampu secara ekonomi terpaksa menjual tanah tanpa sertifikat, seringkali penjualan itu dilakukan secara informal kepada kerabat, hanya dengan saksi dan kwitansi. Cara ini berisiko karena pembeli dapat mengalami sengketa kepemilikan di masa depan akibat tidak adanya bukti kepemilikan resmi.

Penerapan Hukum yang Tepat pada Proses Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sertifikat di Kota Kupang, NTT

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 6 menyatakan bahwa jual beli merupakan perbuatan hukum yang sengaja memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau wasiat. Namun, pelaksanaan jual beli tersebut harus memenuhi syarat-syarat kepemilikan hak atas tanah yang sah, seperti hak milik (Pasal 20 UUPA), hak guna usaha (Pasal 28 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 35 UUPA), dan hak pakai (Pasal 41 UUPA). Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, penjual tidak memiliki hak atas tanah yang dijual. Selain itu, sahnya perjanjian jual beli juga mensyaratkan adanya persetujuan kedua belah pihak serta tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Dalam Pasal 3 huruf a, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga tertulis mengenai pendaftaran tanah dengan maksud agar memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi

pemegang hak atas suatu bidang tanah dan sebagai bukti kepemilikan dari tanah tersebut. Jika dalam suatu proses jual beli tanah warisan dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi namun juga sebagai kedudukannya, maka jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku yang ketentuannya diatur dalam Pasal 5 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok – pokok agraria. Meskipun demikian, Masyarakat tetap harus menerima perlindungan hukum dalam proses jual beli tanah sesuai UU Nomor 5 Tahun 1960 yakni pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah. Oleh karena itu, Masyarakat harus berperan aktif dalam melakukan pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikannya untuk menjamin perlindungan hukum pada proses jual beli yang akan dilakukan dikemudian hari.



KUESIONER PENELITIAN

PENERAPAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PROSES JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA SERTIFIKAT
(Studi Kasus Di Kota Kupang)

Nama : David Robertson Giri
Alamat : Jalan Pantai Nunsui, Kupang
Jabatan : Ketua RT

No.	Pertanyaan	Jawaban
1.	Berapa persentase masyarakat yang diperkirakan tidak memiliki sertifikat hak milik tanah warisan di wilayah tersebut?	Sebanyak 20% dari 40 objek tanah yang tidak memiliki SHM tanah warisan.
2.	Apakah kendala – kendala yang dialami oleh masyarakat dalam kepemilikian SHM tanah warisan?	- Pengetahuan kelengkapan berkas yang harus disiapkan - Biaya pembuatan SHM
3.	Berapa lama jangka waktu yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran tanah atau penerbitan SHM?	Relatif hingga enam bulan
4.	Apakah pernah dilakukan sosialisasi mengenai proses pendaftaran tanah atau penerbitan SHM di wilayah tersebut?	Tidak pernah
5.	Bagaimana proses jual beli tanah warisan tanpa SHM dilakukan di wilayah tersebut?	Menggunakan perjanjian tertulis dan kesepakatan bersama anggota keluarga terkait dan diwakili pihak Pemerintah Daerah yakni RT/RW.

Mengetahui,
Ketua RT 06

David Robertson Giri

Gambar 1. Kuesioner Penelitian

Tabel 1. Data Masyarakat yang Belum Memiliki SHM

RT	Masyarakat yang Belum Memiliki SHM (%)
001	20
002	30
003	20
004	25
005	15
006	30
007	20
008	20
009	10
010	15

Berdasarkan data hasil wawancara (tabel 1) yang dilakukan bersama Pemerintah Daerah (RT) setempat, diketahui bahwa persentase masyarakat di Wilayah Oesapa Timur, Kupang yang belum memiliki SHM adalah sekitar 20,5%. Jumlah yang diketahui memang di bawah 50%, namun tetap saja terdapat sebagian masyarakat yang merasa kesulitan dalam memperoleh sertifikat tersebut. Kendala –

kendala yang dialami oleh masyarakat (sesuai data wawancara gambar 1) antara lain: keterbatasan pengetahuan mengenai persiapan kelengkapan berkas – berkas yang harus disiapkan sebagai syarat pembuatan SHM; serta biaya pembuatan SHM itu sendiri yang dinilai kurang mampu dicapai oleh masyarakat akibat keterbatasan ekonomi. Selain itu, jangka waktu pembuatan sertifikat juga dinilai cukup memakan waktu yakni hingga enam bulan bahkan lebih; kemudian tidak pernah ada sosialisasi proses pendaftaran tanah atau pembuatan SHM yang dilakukan oleh pemerintah di lingkungan masyarat juga menjadi faktor pendukung belum dimilikinya SHM tanah oleh masyarakat. Oleh karena itu, sebagai dampak pada hal tersebut, apabila masyarakat ingin melakukan proses jual beli terhadap tanah yang tanpa adanya SHM, maka akan dilakukan menggunakan perjanjian tertulis yang disertai kesepakatan bersama anggota keluarga terkait dan perwakilan pihak Pemerintah Daerah setempat (RT/RW).

PENUTUP

Terdapat sekitar 20,5% masyarakat di Wilayah Oesapa Timur, Kupang yang belum memiliki SHM tanah. Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai persiapan pemberkasan sebagai akibat tidak pernah dilakukannya sosialisasi oleh pemerintah, keterbatasan biaya pembuatan SHM, serta jangka waktu proses pembuatan SHM yang dinilai cukup lama. Akibatnya, langkah yang diambil apabila dilakukan proses jual beli tanah tanpa SHM dilakukan dengan menggunakan perjanjian tertulis yang disertai kesepakatan bersama anggota keluarga terkait dan perwakilan pihak Pemerintah Daerah setempat (RT/RW).

Masyarakat harus lebih memahami pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan khususnya pada tanah warisan. Hal ini dilakukan sebagai pencegah terjadinya masalah yang dapat merugikan pihak pembeli maupun penjual tanah tersebut. Oleh karena itu, peran dari pemerintah sangat diperlukan yakni melakukan perluasan informasi berupa sosialisasi mengenai cara – cara membuat sertifikat kepemilikan serta lebih membantu Masyarakat dalam memenuhi kelengkapan berkas – berkas yang disyaratkan.

DAFTAR PUSTAKA

Aliya Sandra Dewi, Dian Fitriana, and Elvira. “Penerapan Hukum Waris Perdata Di Indonesia.” *The Juris* 8, no. 1 (June 16, 2024): 105–12. https://doi.org/10.56301/juris.v8i1.1242.

Aulia, Arsiendy. “Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum.” *Recital Review* 4, no. 1 (2022).

Besiroh. “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Jurnal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023). https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.405.

Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, and Claressia Sirikiet Wibisono. “Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata.” *JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL* 1, no. 3 (December 27, 2022): 204–14. https://doi.org/10.55606/jhpis.v1i3.921.

Ekiawan, Muhammad Alrizky, and Teddy Lesmana. “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi).” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (April 30, 2023): 274–82. https://doi.org/10.56370/jhlg.v4i3.367.

Fakhrizal, Novery Aditya. “Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Memperoleh Warisan Tanah Absentee.” *Perspektif* 22, no. 3 (September 29, 2017): 238. https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.628.

Harahap, Siti Melisa. "Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai)." *Jurnal Perspektif Hukum* 2, no. 1 (March 19, 2021): 69–90. https://doi.org/10.35447/jph.v2i1.314.

Heradhyaksa, Bagas. *Hak Waris Dalam Hukum Acara Perdata*. 1st ed. Vol. 1. 1. UIN Walisongo Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2022.

Isnaini, and Anggreni A Lubis. "Hukum Agrari: Kajian Komprehensif," 2022.

Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Waris Perdata Sinergi Hukum Waris Perdata Dengan Hukum Islam*. 1st ed. Vol. 1. 1. Kota Bekasi, Jawa Barat: CV. Elvarettabuana, 2021.

Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah. "Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (July 17, 2021): 23. https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744.

Meliala, Djaja S. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*. Margahayu Permai, Bandung 40218: Nuansa Aulia, 2018.

Murni, Christiana Sri. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," June 8, 2018. https://doi.org/10.5281/ZENODO.1286114.

Ni'mah, S. B. Oktamiarsa, Andraini Fitika, and Dyah Listyarini. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)." *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 8 (2024). https://jhlg.rewangrencang.com/.

Ottu, Yesni Ratni A. "Pembagian Waris Atas Tanah Menurut Adat Timor Di Kecamatan Kota Soe Kabupaten Timor Tengah Selatan Provinsi Nusa Tenggara Timur." *Skripsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta*, 2013.

Parwata, Agung, and Syaufi Rachmi. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali." *Jurnal Hukum Staatrechts* 4, no. 2 (2021). https://doi.org/10.52447/sr.v4i1.4899.

Puteri, Alya Afifah and Lina Jamilah. "Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerdata." *Bandung Conference Series: Law Studies* 3, no. 1 (January 27, 2023). https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5082.

Putra, I Made Handika. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Analogi Hukum* 1, no. 3 (2019). https://doi.org/10.22225/ah.1.3.1773.372-376.

Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (May 31, 2021): 78. https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560.

Sari, Indah. "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)." *Jurnal Mitra Manajemen* 9, no. 1 (2020). https://doi.org/10.35968/jmm.v9i1.492.

Suwondo, Denny. "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Unissula* 35, no. 2 (2019).

Taolin, Fitriana Trinengsi, Dian Aries Mujiburohman, and Koes Widarbo. "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Tunas Agraria* 7, no. 1 (2024). https://doi.org/10.31292/jta.v7i1.277.

Wuisan, E. N. "Sengketa Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Di Kuasai Oleh Ahli Waris Yang Bersengketa." *Lex Crimen* 5, no. 6 (Agustus 2016).

Yulia. *Hukum Perdata*. Lhokseumawe: CV. BieNa Edukasi, 2015.