

AKIBAT HUKUM PENJUALAN TANAH WARISAN TANAH PERSETUJUAN AHLI WARIS

Putu Satya Adiguna Wijaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: satywaadigunawijaya@gmail.com

I Gusti Ngurah Dharma Laksana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: dharma_laksana@unud.ac.id

ABSTRAK

Dalam penulisan ini mempunyai tujuan untuk mengetahui akibat hukum serta upaya penyelesaian apabila adanya ketidaksetujuan dari salah satu ahli waris yang tanahnya dijual tanpa sepengetahuannya. Hukum normatif dipilih menjadi metode yang dipergunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan pada Perundang - undangan. Hasil studi menunjukkan bahwa dengan tidak diketahuinya oleh ahli waris bahwa tanah warisannya dijualbelikan, membuat adanya pelanggaran hak bagi ahli waris tersebut dan ini termasuk perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek. Berdasarkan Pasal 1471 Burgerlijk Wetboek jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat batal demi hukum. Penyelesaian sengketa dijualnya tanah waris dengan tidak adanya persetujuan dari ahli waris bisa dilaksanakan penyelesaiannya dengan banyak prosedur, yaitu dapat melalui non-litigasi (diluar peradilan) maupun secara litigasi (peradilan), yaitu dengan mengganti rugi dengan nilai yang setara, secara kekeluargaan dengan cara perdamaian, serta proses mediasi.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Tanah, Warisan, Persetujuan, Ahli Waris.

ABSTRACT

In this writing, the aim is to find out the legal consequences and settlement efforts if there is disagreement from one of the heirs whose land is sold without his knowledge. With an approach to legislation that is used as a method, making this research research with normative law. The results of the study show that the sale of inherited land without the consent of the heirs can cause the heirs to feel that their rights have been violated because their land is sold without consent so that they can file a civil suit based on an unlawful act, as stipulated in Article 1365 of the Civil Code. Based on Article 1471 of the Civil Code, the sale and purchase of inherited land without the consent of all heirs can be null and void. Completion of the sale of inherited land without the consent of the heirs can be carried out with many procedures, namely through non-litigation (outside court) and litigation (trial), namely by compensating for losses of equal value, in a family manner by way of peace, as well as the mediation process.

Key Words: Legal Consequences, Land, Inheritance, Agreement, Heirs.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan unsur yang sangat penting bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia. Keberadaan tanah memiliki arti vital karena dengan adanya tanah, manusia dapat menjalankan kehidupannya secara layak, baik untuk membangun tempat tinggal, dijadikan lahan pertanian, perkebunan, maupun tempat usaha. Ketersediaan tanah yang

jumlahnya tetap, sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat, menjadikan tanah sebagai objek yang bernilai tinggi, baik dari sisi pemanfaatan maupun pengaturannya.¹

Selain itu, tanah juga memiliki kedudukan yang erat dengan pewarisan. Dalam hukum, harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia disebut warisan. Warisan tersebut dapat berupa harta yang telah terbagi maupun yang belum terbagi. Pewarisan dipahami sebagai proses peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris, yang diatur baik dalam ketentuan hukum perdata maupun hukum lain yang berlaku². Dalam hukum perdata, warisan dapat diperoleh berdasarkan undang-undang, surat wasiat, atau ketentuan hukum lain yang sah.³ Dengan demikian, tanah warisan merupakan bagian dari harta peninggalan pewaris yang beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia.⁴

Hukum perdata menegaskan bahwa pewarisan terjadi melalui peralihan hak dan kewajiban dari seseorang yang telah meninggal dunia. Hal ini diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) Pasal 830 yang menyatakan bahwa pewarisan berlangsung karena kematian. Unsur mutlak dari pewarisan adalah meninggalnya pewaris, yang sejak saat itu membuka kesempatan bagi ahli waris untuk menerima hak serta kewajiban pewaris, baik berupa harta kekayaan (aktiva) maupun utang (pasiva). Sejak pewaris meninggal dunia, hak pembagian warisan dapat dilaksanakan oleh ahli waris.⁵

Berbeda dengan hukum perdata, hukum adat mengenal peralihan harta warisan yang tidak selalu menunggu pewaris meninggal dunia. Dalam hukum adat, pewarisan dapat dilakukan semasa hidup pewaris dengan pengalihan hak yang berjalan secara bertahap kepada keturunannya. Proses ini berlangsung seiring dengan perubahan generasi dan berjalannya waktu, sesuai dengan adat masing-masing daerah.⁶ Dalam konteks hukum agraria, salah satu hak yang muncul dari pewarisan adalah hak milik. Hak milik atas tanah dapat ditinggalkan oleh pewaris dan menjadi milik ahli waris sebagai suatu peristiwa hukum, bukan perbuatan hukum.⁷ Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun dan merupakan hak terkuat yang dapat dimiliki seseorang. Dengan demikian, hak milik atas tanah secara otomatis dapat beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Selanjutnya, BW Pasal 833 ayat (1) juncto Pasal 832 ayat (1) menyatakan bahwa semua ahli waris secara hukum memperoleh hak atas harta peninggalan, baik berupa barang, hak, maupun piutang pewaris. Pasal tersebut juga menegaskan bahwa ahli waris adalah pihak yang memiliki hubungan darah atau

¹ Ahmad Ramdani and Aris Munandar, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)," *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 8 (2022): 1740–56, <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p03>.

² Gusti Agung Sagung Istri Dianita and I Wayan Novy Purwanto, "Hak Mewaris Bagi Suami Yang Tidak Pernah Menafkahsi Istri Dan Keluarga Dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2022): 202–15, <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i02.p3>.

³ A. Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2007).

⁴ Efendi Parangin, *Hukum Waris* (Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2016).

⁵ Soetojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Azas-Azas Hukum Adat* (Jakarta: Gunung Agung, 1997).

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010).

⁷ Syahril Sofyan, *Beberapa Dasar Tehnik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)* (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2010).

perkawinan yang sah dengan pewaris, termasuk suami atau istri yang hidup terlama menurut hukum yang berlaku.

Selain itu, Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih melalui dua cara, yaitu melalui perbuatan hukum maupun peristiwa hukum. Apabila hak milik dialihkan karena adanya kehendak pemilik tanah (misalnya melalui jual beli), maka hal tersebut merupakan perbuatan hukum. Sebaliknya, apabila peralihan hak terjadi karena pewaris meninggal dunia, maka peralihan tersebut merupakan peristiwa hukum. Namun, dalam praktiknya, sengketa tanah warisan kerap terjadi. Sengketa dapat timbul baik dari aspek fisik, seperti letak, luas, dan batas tanah; maupun aspek yuridis, seperti status kepemilikan, siapa yang berhak sebagai ahli waris, dan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Perselisihan biasanya semakin kompleks apabila terjadi tindakan penjualan tanah warisan oleh salah satu ahli waris tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lain. Penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris termasuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat hukum serius bagi pihak yang terlibat.⁸

Permasalahan lain yang sering muncul adalah ketidakmerataan pembagian tanah warisan. Misalnya, seorang ahli waris menguasai seluruh tanah warisan dan tidak memberikan hak yang seharusnya diterima oleh ahli waris lain, sehingga menimbulkan kerugian. Konflik juga terjadi apabila salah satu ahli waris menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Dalam kasus seperti ini, ahli waris yang dirugikan berhak mengajukan gugatan, baik secara pribadi maupun melalui badan hukum, atas dasar kepemilikan bersama yang dilanggar. Oleh karena itu, pembagian warisan tanah memerlukan kesepakatan yang jelas dan transparan. Setiap transaksi atas tanah warisan, termasuk penjualan, harus disetujui oleh seluruh ahli waris, karena hak yang dimiliki bersifat kolektif. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini berfokus pada kajian “*Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.*”

1.2. Rumusan Masalah

Pemaparan di atas dapat ditarik menjadi beberapa masalah yang dapat dijabarkan antara lain:

1. Bagaimana akibat hukum dari penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris?
2. Bagaimana upaya penyelesaian apabila terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan dalam penelitian ini mengacu pada kaitan yang erat dengan adanya temuan permasalahan – permasalahan yang terdapat pada penelitian ini yaitu: agar dapat diketahuinya adanya suatu akibat hukum dari penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dan upaya penyelesaian sengketa jika terjadinya suatu permasalahan dimana diperjualbelikannya tanah yang merupakan warisan dengan ketidak tahuhan dari ahli waris tanah tersebut sehingga tidak adanya persetujuan.

⁸ Yuni Kartika Dewi and I Ketut Mertha, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 2, no. 1 (2021): 66–72.

2. Metode Penelitian

Hukum normatif dipilih untuk dapat dijadikan acuan dalam melaksanakan penelitian ini, dimana saat melakukan penelitian ini menggunakan kepustakaan sebagai analisinya. Peraturan perundang – undangan digunakan guna mendekati permasalahan yang akan dibahas dan mempunyai kaitan erat dengan isu – isu hukum yang sedang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang dapat menjadi tinjauan untuk memperkuat analisis dalam penelitian hukum. Sumber primer dan sekunder digunakan dalam meneliti penelitian ini dimana dua tersebut saling memiliki kaitan. Dalam data sekunder diperolehnya sumber data dengan acuan sumber hukum utama atau primer yang dimuat dalam sumber utama adalah peraturan perundang – undangan, kaidah hukum, serta asas – asas hukum yang mempunyai kaitan dengan pembahasan penelitian. Dengan menggunakan kajian dari media online, literatur serta bahan hukum yang memiliki hubungan dengan isu yang dibahas dalam penelitian ini menjadikan sumber tersebut sebagai sumber sekunder.⁹ Penelitian hukum normatif merupakan suatu pencarian sesuatu yang mutlak dan benar sesuai dengan aturan, prinsip, serta doktrin hukum yang ada terkait dengan pembahasan yang ada.¹⁰ Selanjutnya bahan-bahan penelitian yang sudah terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan teknik penalaran dan argumentasi hukum yang pada akhirnya diperoleh hasil maupun kesimpulan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisa Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Sumber utama yang sering terjadi pada permasalahan terjadinya perselisihan sampai sengketa tanah yang terjadi adalah, Ketika penguasaan tanah terjadi terdapat adanya sikap mementingkan diri sendiri dari diri ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga tidak memikirkan kepentingan bersama seluruh keluarga besar yang dimilikinya dalam hal pembagian tersebut. Pada kehidupan nyata terdapat banyak kasus sengketa tanah yang merupakan tanah warisan, yang salah satu kasusnya adalah jual beli tanah warisan.

Kompleksnya pembahasan dalam persengketaan jual beli tanah warisan yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat ini. Dengan semua ahli waris yang mempunyai wewenang atas tanah warisan tersebut menjadikannya setiap ahli waris mempunyai tanggung jawab atas konsekuensi yang kemungkinan dapat terjadi di kemudian hari, dan tanah warisan yang akan dijualbelikan tersebut dipunyai oleh semua ahli waris berupa hak atas tersebut. Maka adanya suatu kesepakatan serta kata persetujuan saat tanah warisan tersebut akan dijual antara pembeli dengan pemilik hak atas tanah tersebut sangat penting. Dalam Pasal 1458 Burgerlijk Wetboek menjelaskan bahwa terjadinya jual beli dalam dua belah pihak walaupun barang tersebut belum diserahkan kepada pembeli, sah dalam hukum karena telah terjadinya suatu kesepakatan dalam kedua belah pihak, maka sudah dianggap terjadinya jual beli.

⁹ I Gusti Ayu Widhiyatmika Dewi and Marwanto, "Implikasi Hukum Terhadap Pengikatan Tanah Girik Dengan Surat Kuasa Menjual Agunan," *Jurnal Kertha Semaya* 2 10, no. 11 (2022): 2406–17, <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i10.p18>.

¹⁰ Felix Rocky Wibhawa and Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah," *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2022): 94–103, <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i01.p08>.

Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek menjelaskan bahwa adanya keabsahan dari suatu perjanjian adalah sudah sepakatnya kedua belah pihak atau lebih mengikatkan diri serta, adanya kecakapan dalam melaksanakan perjanjian, dan juga halalnya sebab dari perjanjian tersebut. Dalam melakukan suatu kegiatan jual beli perlu diketahui agar persetujuan tersebut dapat dikatakan sah harus mempunyai dasar sesuai dengan pasal tersebut. Jika sudah disertai kata sepakat maka persetujuan antara para pihak sudah dianggap mencapai kesepakatan dalam pelaksanaan jual beli mengenai adanya barang yang akan dijual atau dibeli sesuai dengan harga yang sudah didiskusikan sebelumnya, walaupun belum adanya suatu transaksi yang terjadi dan barang tersebut belum ada di tangan pembeli. Dengan penjelasan tersebut maka adanya sebuah keterikatan antara kedua belah pihak tersebut antara pembeli dengan penjual yang akan menyetujui pelaksanaan jual beli yang sudah disepakati. Penuntutan dalam dilakukan jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat – syarat dari adanya suatu perjanjian atau pihak tersebut mengingkari perjanjiannya. didasari oleh Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek terdapat syarat – syarat materiil yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut:

1. Dipenuhinya syarat – syarat yang ada oleh pembeli
2. Ketentuan *landreform* yang tidak akan dilanggar
3. Melakukannya dengan langsung, tidak diam – diam serta dalam bentuk tunai

Yang dimaksud dengan tanah warisan adalah bentuk dari harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris saat pewaris masih hidup di dunia dan setelah pewaris tersebut wafat tanah tersebut akan diwariskan kepada ahli warisnya. Seseorang yang diberikan warisan oleh pewaris dimana seseorang tersebut mempunyai hak atas peninggalan tersebut disebut dengan ahli waris. Sebenarnya jika ditelusuri lebih dalam pencegahan dalam terjadinya suatu jualbeli tanah warisan dapat dilakukan oleh ahli waris dalam hal ini kesepakatan adalah hal yang penting jadi, jika tidak adanya suatu kesepakatan dari semua ahli waris maka transaksi tidak akan bisa terjadi sehingga mencegah suatu tindakan kemepemilikan tanah tersebut di masa depan.

Sebelum dapat menjual tanah warisan, sebagai itikad baik dan menghindari suatu perselisihan di masa depan ada baiknya ahli waris mendiskusikan dulu mengenai penjualan tanah tersebut kepada ahli waris lainnya, karena hak atas tanah tersebut juga dimiliki oleh ahli waris lainnya. Jika pernyataan ahli waris kepada pembeli secara diam – diam menyatakan bahwa ahli waris tersebut adalah sebagai satu – satunya mempunyai hak waris tersebut maka tidak akan dianggapnya pernyataan tersebut. Dan juga jika tidak dilibatkannya ahli waris lain dalam jualbeli tanah tersebut dan tidak ada suatu persetujuan maka sengketa atas jual beli tanah dapat terjadi.¹¹ Dengan adanya perundingan sebelum terjadinya proses jual beli mempunyai tujuan yang akan menguntungkan dikemudian hari agar hak pribadi atas jual beli tanah tersebut memiliki suatu perlindungan hukum dan akan menjamin keamanan hak tersebut. Dan juga pentingnya aturan hukum yang berlaku saat berlangsungnya transaksi jual beli tersebut agar saat terjadinya peralihan hak tersebut

¹¹ Ni Made Eka Yanti Purnawan, "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya," *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2 5, no. 2 (2020): 313–14, <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.

harus dengan atas dasar hukum perdata serta hukum agraria kesesuaian hukum administrasinya.¹²

Dalam pelaksanaan ketidaksetujuan penjualan tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris yang juga mempunyai hak tersebut. Sehingga membuat ahli waris tersebut dilanggar haknya, pihak tersebut dapat mengajukan suatu gugatan dalam hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum yang sudah diatur pada Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek dengan adanya pasal tersebut diaturnya adanya perbuatan melawan hukum adalah jika adanya perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain serta perbuatan tersebut melanggar hukum yang ada, maka orang yang melakukan perbuatan itu wajib untuk mengganti kerugiannya. Segala hak yang berdasarkan atas harta warisan yang termasuk pendapatan, hasil dan ganti rugi yang dimiliki oleh ahli waris dapat diajukan gugatan agar dapat diserahkannya hak tersebut. Jika seseorang ingin memperjuangkan hak yang dimilikinya dengan menuntut pihak yang sudah merugikan orang tersebut disebut dengan Gugatan, orang yang merasa haknya dilanggar akan mengajukan ganti kerugian berupa gugatan yang selanjutnya disebut dengan penggugat dan orang yang menyebabkan orang tersebut merasa dirugikan dan akan menerima gugatan disebut dengan tergugat. Dalam hal ini gugatan erat kaitannya dengan perkara perdata yang dimana dua pihak atau lebih bersengketa dengan mengajukan perkara itu kepada pengadilan setempat yang akan mengurus perkara tersebut.

Sahnya tanah yang telah dijadikan transaksi jual beli di hadapan para saksi, dan kemudian pembeli membeli tanah tersebut. Kemudian ahli waris yang dirugikan dapat mempersengketakan perbuatan salah satu ahli waris yang menjualbelikan tanah warisan tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu, hal tersebut mengakibatkan dilanggarannya hak yang dimiliki oleh ahli waris yang tidak diberitahukan tersebut. Jadi dapat dikatakan bahwa tidak ada persetujuan serta adanya penolakan dari adanya peralihan tanah warisan yang dimiliki ahli waris tersebut untuk orang lain. Hal ini lah yang menjadikan adanya "Asas Hereditatis Petition" pembagian harta tersebut secara sama rata dengan hal ini berarti semua ahli waris yang mendapat bagian dalam hal menjalankan hak waris atau hak atas tanah waris tersebut wajib saling bertanggung jawab. Dalam asas tersebut ahli waris dapat menuntut hak yang dimilikinya berupa harta warisan yang ditinggalkan pewaris sebelum meninggal dunia, ahli waris dapat mempertahankan hak nya tersebut untuk dapat mempertahankan hak yang dimilikinya, namun harus ada bukti bahwa orang tersebut adalah seorang ahli waris.¹³

Dalam proses pelaksanaan diadakannya transaksi warisan berupa tanah, diharuskannya seluruh ahli waris melakukan kehadiran yang mempunyai hak dengan tanah tersebut untuk hadir dalam persetujuan saat penjualan tanah warisan tersebut akan dilakukan, dalam artian ditunjuk secara sah untuk hadir. Jika terjadi suatu keadaan yang memungkinkan berhalangan kehadirannya di hadapan Notaris/PPAT, maka dibuatnya Surat Persetujuan di bawah tangan yang akan

¹² Anak Agung Bagus Juniarta and Swardhana, "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah," *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2021): 340-52, <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>.

¹³ Andi Muhammad Fatih, "Pemalsuan Dokumen Oleh Ppat: Tinjauan Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah," *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 8 (2022): 1957-69, <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p20>.

dibuat sendiri oleh ahli waris tersebut dengan membubuhkan tanda tangan dari notaris yang bersangkutan atau dilegalisir, dapat juga dibuatkannya akta notaris dalam hal surat persetujuan.¹⁴ Karena dengan adanya Lembaga Notaris sebagai orang yang menjalankan amanat dalam pengembangan fungsi hukum perdata dalam kewenangannya untuk mengatur secara khusus hal - hal yang mempunyai keterkaitan dengan warisan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada atau secara atribusi.¹⁵

Jika tanah yang akan dibeli oleh orang lain dengan tanah tersebut masih berstatus tanah warisan milik orang lain yang mempunyai status sebagai ahli waris dan tanah tersebut dimiliki bukan hanya dengan satu orang ahli waris, maka dalam hal pelaksanaan jual beli tanah tersebut jika tidak adanya suatu kesepakatan yang menyatakan setujunya tanah tersebut untuk dijual maka pelaksanaan tersebut adalah tidak sah adanya. Dan juga tidak sah bila orang yang tidak mempunyai status sebagai ahli waris ingin menjual tanah tersebut, jika hal tersebut dilakukan maka kedepannya akan timbul permasalahan – permasalahan yang akan terjadi serta adapun akibat hukum yang bisa ditimbulkan dari sengketa tersebut dengan menjual tanah bukan sebagai ahli waris tanah tersebut. Jika sudah dibatalkan pelaksanaan jual beli tanah tersebut maka akan dianggapnya tidak pernah terjadi jual beli apapun atau dianggap batal, dan akan kembali pada masing – masing pihak dan keadaan harus kembali seperti semula dengan dibatalkannya jual beli tersebut, dan pada akhirnya ahli waris yang mempunyai wewenang kembali tetap mempunyai hak milik tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 1471 Burgerlijk Wetboek, batalnya demi hukum pelaksanaan jual beli tersebut, sebagaimana yang dijelaskan bahwa jika tidak ketahuinya asal barang tersebut yang dimana kepunyaannya dari orang lain, maka jual beli tersebut dapat dibatalkan dan dapat dilakukannya penuntutan dikembalikannya biaya, bunga serta adanya kerugian dari transaksi tersebut berupa jual beli tanah atas orang lain . Dalam pelaksanaannya, dalam hal jual beli tanah mempunyai pelaksanaan yang juga sama dan lumrah seperti barang lain. Dalam pasal tersebut secara terang – terangan ditegaskan bahwa saat melakukan pelaksanaan jual beli harusnya sudah dipastikan orang yang memang memiliki barang tersebut yang menjadi penjualnya. Maka itu, jika penjualan tanah waris akan dilaksanakan, seperti yang diketahui terlebih dahulu adalah kepemilikan tanah tersebut oleh berapa orang ahli waris, jika sudah dipastikan maka seluruh ahli waris tersebut harus membuat persetujuan untuk dilanjutkannya pelaksanaan jual beli tersebut, dan yang terpenting dengan adanya Notaris/PPAT sebagai pejabat yang akan membuat akta otentik yang mempunyai wewenang tersebut untuk pelaksanaan jual beli tersebut.

3.2. Upaya Penyelesaian Apabila Terjadi Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Dalam kehidupan manusia yang berada dalam suatu ruang lingkup dengan tinggal secara berdampingan tentu akan pernah terjadinya suatu perselisihan serta ketidakcocokan satu dengan yang lain, hal tersebut disebut dengan sengketa atau

¹⁴ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris* (Bandung: Mizan Pustaka, 2014).

¹⁵ Andi Pratono and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Notaris Dalam Suatu Peran Serta Perlindungan Hukumnya," *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 11 (2022): 2480–93, <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i11.p04>.

konflik yang bisa terjadi. Dalam suatu terselesaiannya sengketa yang terjadi terdapat tujuan - tujuan yang ingin diwujudkan yaitu dengan menjamin kepastian hukum untuk seluruh aspek tanpa pengecualian. Hukum Indonesia mengatur untuk diwajibkan untuk adanya suatu kejelasan dan tidak boleh adanya kecaburan dalam hal menjamin serta melindungi hak serta kewajiban yang akan Pemerintah berikan kepada setiap masyarakat Indonesia, sehingga hal tersebut pasti dan mutlak agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam hukum. Adanya keselarasan dari seluruh sistem hukum serta norma yang dijalankan dalam masyarakat akan membuat adanya suatu kepastian hukum yang mutlak, dan hal ini akan menjadi lebih baik jika diiringi oleh peran - peran pejabat public serta Lembaga - Lembaga yang sudah sekiranya mengantongi wewenang dalam mengatasi penyelesaian sengketa. Hukum Indonesia menerapkan dua cara dalam penyelesaian sengketa yang umum terjadi dalam masyarakat, dengan melalui diluar pengadilan atau non-litigasi atau secara peradilan yang disebut dengan litigasi. Penyelesaian luar pengadilan digunakan proses - proses penyelesaian secara alternatif dan juga diluar Lembaga pengadilan dalam adanya penyelesaian sengketa.

Adanya proses penyelesaian dengan diluar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU AAPS). Cara menyelesaikan adanya sengketa yang dapat dilakukan diluarnya pengadilan dapat dilakukan dengan cara Arbitrase, dengan adanya dasar saat membuat perjanjian arbitrase yang ditulis oleh pihak - pihak yang bersengketa, hal ini dijelaskan pada UU AAPS dalam Pasal 1 ayat (1). Sedangkan terdapat penyelesaian lain selain arbitrase yaitu dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang dimana penyelesaian ini dapat dilakukan dengan cara yang akan dibantu oleh lembaga, dimana semua pihak yang terlibat menyetujui penyelesaian tersebut, hal ini termuat dalam pasal yang sama Ayat (10). Mengenai beberapa alternatif penyelesaian non-litigasi tersebut, tidak tercantumnya kejelasan yang lebih rinci mengenai beberapa penyelesaian tersebut menjadikan Frans Hendra Winarta sebagai ahli menjelaskan sebagai berikut:¹⁶

1. Konsultasi merupakan suatu percakapan dalam pencarian saran serta solusi dari pihak yang bersengketa, yang dimana salah satu pihak merupakan konsultan, dimana tugas konsultan tersebut memenuhi keluhan klien.
2. Negosiasi adalah suatu bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan dengan menyesuaikan pendapat masing - masing pihak sampai mencapai pendapat yang sama - sama disetujui dan disepakati.
3. Mediasi adalah salah satu bentuk penyelesaian yang melibatkan mediator di dalamnya, dimana mediator sebagai pihak pembantu untuk mendapatkan suatu kesepakatan yang sama.
4. Konsiliasi adalah suatu bentuk penyelesaian dengan bantuan konsiliator untuk membantu pengusahaan solusi yang akan digunakan.
5. Dengan adanya ahli dalam suatu bidang akan dapat membantu dalam proses penyelesaian secara teknis dan sesuai dengan bidangnya.

Penyelesaian sengketa tentu bisa dilakukan diluar pengadilan dapat dipilih oleh pihak yang bersengketa. Hal ini dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman pada Pasal 58. Adanya ketentuan dalam

¹⁶ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

persengketaan perdata, dimana pewarisan salah satu yang termasuk dalam sengketa perdata tersebut, dimana penyelesaian diluar pengadilan dapat dilaksanakan sesuai dengan isi pasal tersebut yang dapat dilakukan dengan arbitrase ataupun juga alternatif penyelesaian sengketa, dan juga dapat dengan Lembaga peradilan dalam penyelesaiannya. Penyelesaian non litigasi biasanya dilakukan terlebih dahulu agar mendapat kesepakatan bersama yang dimana memuat tentang bentuk ganti rugi, jumlah besarnya, ataupun tindakan-tindakan berupa jaminan perlindungan para pihak.

Menyelesaikan sengketa secara litigasi akan menciptakan suatu hasil yang saling ketidakcocokan, belum tentu dapat diterima oleh kedua belah pihak atau lebih, dengan kata lain hasil penyelesaian tersebut belum dapat dikatakan menyenangkan kedua pihak. Karena hasil dari keputusan dengan melalui litigasi dapat menjadi solusi "menang atau kalah", maka akan terjadi ketidakpuasan salah satu pihak terkait, karena terdapat salah satu pihak yang kalah dan menang. Hal tersebut dapat dipastikan akan menjadi persoalan nantinya. Penyelesaian ini akan hanya mendatangkan suatu permasalahan yang mungkin akan melibatkan kedua belah pihak tersebut, dimana tidak cocoknya penyelesaian litigasi dalam suatu perkara keperdataan. Karena perkara ini akan melibatkan banyak pihak didalamnya, dengan terlibatnya hakim pada perkara litigasi ini membuat adanya syarat untuk terjadinya pembatasan sengketa.¹⁷ Maka lebih baik adanya penyelesaian melalui peradilan ini merupakan jalan akhir yang dapat ditempuh jika penyelesaian non-litigasi sebelumnya tidak membawa suatu hasil, yang juga dapat disebut dengan jalan terakhir ultimatum remedium.

Dalam Pasal 1471 Burgerlijk Wetboek, Penjual yang melakukan proses jual beli, jika proses tersebut tidak berjalan dengan sah maka perbuatan tersebut dinyatakan batal, serta diwajibkan adanya pengembalian berupa barang atau uang, dalam konteks pembahasan ini adalah diserahkan kepada ahli waris tanah warisan tersebut. Jika terdapat keteledoran dalam proses jual beli sehingga, tanah yang sudah dijual tersebut tidak dapat dikembalikan Kembali dan sulit untuk diproses pengembaliannya, aset tersebut berhak untuk diperjuangkan haknya oleh ahli waris sehingga ahli waris dapat mengajukan ganti rugi secara nilai yang sama dalam bentuk lain yang setara. Jika terdapat suatu perikatan perjanjian antara pihak - pihak, namun salah satu dari pihak tersebut melanggar perikatan tersebut, maka pihak lainnya berhak memilih untuk melakukan pemaksaan agar dapat dipenuhinya perikatan tersebut atau dapat membuat tuntutan mengenai pembatalan persetujuan tersebut jika pada saat sudah memaksa namun tidak berhasil dilakukan, serta juga bisa dengan digantikan biaya kerugiannya, serta bunga yang ada. Seperti yang dijelaskan pada Burgerlijk Wetboek Pasal 1267.

Selain itu upaya penyelesaian lain adalah mediasi yang dapat diterapkan dalam adanya kasus dijualbelikannya tanah warisan tanpa adanya sepaketahuhan ahli waris. Dalam proses penerapan penyelesaian dalam mediasi, sengketa diselesaikan dengan adanya bantuan pihak lain selain dari pihak - pihak yang bersengketa tentunya, dan pihak tersebut akan berperan sebagai mediator. Dalam penerapan penyelesaian mediasi ini sebenarnya mediator tidak memiliki wewenang untuk membuat keputusan akhir dalam sengketa yang berlangsung, namun tugas yang akan diemban dari mediator adalah membantu mencari jalan keluar yang akan

¹⁷ Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution Dam Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum* (Jakarta: Ghilia Indonesia, 2004).

sekiranya menguntungkan masing – masing pihak dan keputusan tersebut dianggap benar dan diterima.¹⁸ Setelah tahap negosiasi dan ditetapkan tidak adanya jalan keluar maka dapat dilanjutkan dengan mencoba penyelesaian melalui mediasi. Dengan tujuan akan dicapainya suatu tujuan bersama secara menguntungkan semua pihak dan akan menggunakan nilai – nilai moral, agama, hukum, etika yang akan membuat proses menjadi lebih adil.

Jika seluruh ahli waris tidak menemukan suatu kesepakatan atau adanya ketidaksetujuan yang akan menjual tanah warisannya dengan ahli waris lainnya akan menimbulkan permasalahan yang lebih rumit pada saat tanah tersebut sudah terjual nantinya status tanah tersebut akan jadi permasalahan. Maka diperlukan penyelesaian secara kekeluargaan dalam sengketa tanah ini dengan cara perdamaian. Pasal 1851 Burgerlijk Wetboek menjelaskan jika semua pihak yang bersengketa sepakat untuk menjanjikan, menahan serta menyerahkan suatu barang yang disengketakan dalam tujuan untuk mengakhiri dan mencegah adanya suatu perkara maka hal tersebut adalah perdamaian. Jalur pengadilan adalah satu – satunya jalan terakhir yang dapat digunakan jika penyelesaian dengan tujuan perdamaian secara baik – baik sudah tidak bisa dilakukan lagi oleh pihak – pihak yang bersengketa.

Pada saat pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah ini, adapun poin – poin yang menjadikan penyelesaian sengketa ini menjadi penting dan tidak boleh dilewati yaitu, adanya keadilan bagi seluruh pemegang hak waris, dan yang kedua adalah tentunya harus berdasarkan dengan aturan – aturan hukum yang berlaku serta tidak boleh berat sebelah dalam bentuk apapun mulai dari kepentingan – kepentingan yang akan didapatkan para pihak harus dibagi sama rata dengan adil. Banyaknya kasus kurangnya kepastian hukum di Indonesia mengenai penyelesaian perkara sengketa tanah waris ini membuat para pihak yang bersengketa menjadi tumpeng tindih karena kebijakan tersebut tidak dapat menjamin secara keseluruhan hak yang mereka miliki. Dalam hukum perdata lebih banyak yang menggunakan cara penyelesaiannya dikarenakan akan menemukan jalur damai namun, perkara peradilan juga tidak jauh beda dengan perdata, sesuai dengan hukum acara perdata yang sedang berlaku. Selain itu banyaknya kekurangan yang dirasakan apabila melalui proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menyebabkan proses penyelesaian ini lebih dipertimbangkan oleh pihak yang bersengketa, diantaranya yaitu prosesnya yang lama sehingga memakan banyak waktu, tenaga dan juga biaya. Namun tidak sedikit juga yang akhirnya menggunakan penyelesaian secara litigasi dalam tujuan mendapatkan keadilan. Dengan banyaknya yang beralih ke penyelesaian secara litigasi membuat menumpuknya perkara yang ada dalam Mahkamah Agung, karena banyaknya perkara yang mengalir dengan banyaknya pihak yang melewati penyelesaian non-litigasi.

Perkembangan yang menarik dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan ini yaitu dapat menempuh proses mediasi. Dalam hal ini mediasi tidak hanya dapat menyelesaikan permasalahan yang ada dalam sengketa para pihak tersebut di luar pengadilan, namun dengan adanya mediasi juga dapat membantu dalam dibawanya perkara tersebut ke dalam jalur pengadilan yang dimana akan dilihat

¹⁸ Puspita Farahdillah and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi," *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 9, no. 1 (2022): 381–35, <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i1.381-395>.

perkembanga mediasi tersebut, hal ini disebut dengan mediasi di Pengadilan . Peraturan terkait mediasi tertuang pula dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yaitu pada Pasal 1 ayat (1) yang menyatakan penyelesaian sengketa antara para pihak dapat dilakukan secara mediasi dengan dibantu oleh pihak ketiga yaitu sebagai mediator. Selanjutnya pada Pasal 1 ayat (2) menjelaskan Seorang mediator merupakan pihak yang bersikap netral yang menjadi penengah bagi para pihak, bisa juga seorang yang memiliki sertifikasi sebagai mediator ataupun hakim, dengan wewenang menengahi sengketa dan mempunyai sifat netral untuk membantu meringankan para pihak. Mediator mempunyai tugas untuk membantu suatu persengketaan diantara para pihak yang terlibat, sehingga wewenang yang dimiliki ialah hanya sebatas sebagai penengah dalam sengketa dan membantu dalam mendapatkan tujuan yang disetujui para pihak. Karena sifat mediator adalah tidak memihak siapapun, sehingga mediator tidak boleh melewati batas hanya sebatas dipertemukannya para pihak oleh mediator dengan memberi masukan dan saran - saran.¹⁹

Adapun persyaratan dalam menjadi mediator yang penting untuk diperhatikan karena peran tersebut sangat mempengaruhi penyelesaian sengketa, yaitu sebagai berikut:²⁰

1. Pihak – pihak yang memiliki sengketa harus sama – sama menyetujui adanya Mediator.
2. Tidak adanya hubungan semenda atau keluarga dari Mediator dan pihak – pihak yang memiliki sengketa.
3. Tidak adanya hubungan darah yang dimiliki oleh para pihak dengan Mediator.
4. Tidak adanya maksud tertentu dari Mediator ataupun para pihak seperti keuangan atau kepentingan lainnya.
5. Hasil perundingan tidak boleh ada hubungan tertentu yang akan ada hubungannya dengan Mediator

Berdasarkan hal tersebut mediasi dapat digunakan sebagai upaya penyelesaian kasus penjualan tanah warisan yang terjadi tanpa persetujuan ahli waris dengan hasil akhir berupa kesepakatan antara pihak penggugat (ahli waris yang haknya dilanggar) dan tergugat (penjual) dengan bantuan mediator. Apabila pihak yang bersengketa mengalami kegagalan dikarenakan adanya keberatan dari salah satu dan/atau masing-masing pihak masih belum menerima keputusan dari pengadilan, maka kedua belah pihak dapat mengajukan kembali upaya hukum luar biasa ke MA (Mahkamah Agung) melalui Badan Peradilan Umum disertai dengan memori kasasi. Putusan yang diberikan merupakan keputusan akhir, mengikat dan tetap sehingga apapun keputusannya pihak-pihak yang bersengketa harus dapat menerimanya.

¹⁹ Rika Lestari, "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2013): 217-37, <https://doi.org/10.30652/jih.v3i2.1819>.

²⁰ Farahdillah and Marpaung, "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi."

4. Kesimpulan

Dapat disimpulkan bahwa seluruh ahli waris yang mempunyai hak atas tanah waris diwajibkan menyetujui penjualan tanah sebelum tanah tersebut terjual. Dengan adanya ketidaksetujuan dari adanya pelaksanaan penjualan tanah waris yang tidak diketahui pemilik hak tanah tersebut dan sepengetahuan dari seluruh ahli waris akan menimbulkan sengketa di masa depan, karena dengan tidak adanya persetujuan dari pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut, dengan terjadinya sengketa tersebut ahli waris dapat memperjuangkan hak yang mereka miliki dengan diajukannya suatu gugatan dalam keperdataan dengan adanya suatu dasar perbuatan dilawannya hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek. Berdasarkan Pasal 1471 Burgerlijk Wetboek ketidaksetujuan dari adanya pelaksanaan penjualan tanah waris yang tidak diketahui pemilik hak tanah tersebut dapat batal demi hukum. Sedangkan proses penyelesaian yang dapat ditempuh dalam perkara ini dapat melalui non-litigasi maupun secara litigasi, yaitu dengan mengganti rugi dengan nilai yang setara, secara kekeluargaan dengan cara perdamaian, serta proses mediasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004.
- Parangin, Efendi. *Hukum Waris*. Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2016.
- Purnamasari, Irma Devita. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. Bandung: Mizan Pustaka, 2014.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Soetami, A. Siti. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Sofyan, Syahril. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2010.
- Wignjodipoero, Soetojo. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung, 1997.
- Winarta, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Jurnal/Artikel Ilmiah:

- Dewi, Ahmad Ramdani, dan Aris Munandar. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)." *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 8 (2022): 1740-56. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p03>.
- Dewi, I Gusti Ayu Widhiatmika, dan Marwanto. "Implikasi Hukum Terhadap Pengikatan Tanah Girik Dengan Surat Kuasa Menjual Agunan." *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 10 (2022): 2406-17. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i10.p18>.
- Dewi, Yuni Kartika, dan I Ketut Mertha. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Jurnal Interpretasi Hukum* 2, no. 1 (2021): 66-72.
- Dianita, Gusti Agung Sagung Istri, dan I Wayan Novy Purwanto. "Hak Mewaris Bagi Suami Yang Tidak Pernah Menafkahi Istri Dan Keluarga Dalam Perspektif

- Hukum Islam." *Jurnal Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2022): 202–15. <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i02.p3>.
- Farahdillah, Puspita, dan Devi Siti Hamzah Marpaung. "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 1 (2022): 381–95. <https://doi.org/10.31604/justitia.v9i1.381-395>.
- Fatih, Andi Muhammad. "Pemalsuan Dokumen Oleh PPAT: Tinjauan Hak Kepemilikan Tanah Dari Akta Hibah." *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 8 (2022): 1957–69. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i08.p20>.
- Juniarta, Anak Agung Bagus, dan Swardhana. "Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2021): 340–52. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>.
- Lestari, Rika. "Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Di Pengadilan Dan Di Luar Pengadilan Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2013): 217–37. <https://doi.org/10.30652/jih.v3i2.1819>.
- Pratono, Andi, dan Mohamad Fajri Mekka Putra. "Notaris Dalam Suatu Peran Serta Perlindungan Hukumnya." *Jurnal Kertha Semaya* 10, no. 11 (2022): 2480–93. <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i11.p04>.
- Purnawan, Ni Made Eka Yanti. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 313–14. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.
- Wibhawa, Felix Rocky, dan Anak Agung Istri Ari Atu Dewi. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2022): 94–103. <https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i01.p08>.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).