

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris

Miftahuljannah Sidik

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Nur M. Kasim

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Sri Nanang Kamba

Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Alamat : Jl. Jend. Sudirman No.6, Dulalowo Tim., Kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo,
Gorontalo 96128

miftahuljannahsidik3@gmail.com

***Abstract :** Inherited land is very risky to be traded because the land is still in the name of the heir or a person who has died, while the heirs want the inherited land to be sold as soon as possible so that it can be divided among the heir's family. Ownership rights to the heir's inherited land completely belong to the heir who has a legal relationship with the heir. This type of research uses library research methods by studying scientific works related to the problem being studied. As well as normative legal research that studies data from legal provisions or regulations, newspapers, journals, and others. The results of this study indicate that the mediation process is very useful for resolving disputes over the sale and purchase of inherited land. In this case the mediator has an important role in resolving this problem by reconciling the parties.*

***Keywords :** Inherited land, Buying and selling, Mediation*

Abstrak : Tanah warisan sangat berisiko untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah warisan dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris. Hak kepemilikan atas tanah tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris. Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan mempelajari karya-karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Serta penelitian hukum normatif yang mempelajari data-data dari ketentuan atau peraturan hukum, surat kabar, jurnal, dan lain-lain. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses mediasi sangat bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah warisan. Dalam hal ini mediator yang berperan penting untuk menyelesaikan masalah ini dengan mendamaikan para pihak.

Kata Kunci : Tanah waris, Jual Beli, Mediasi

PENDAHULUAN

Banyak sengketa terjadi di Indonesia yang menimbulkan konflik ringan dan berat. Beberapa konflik tersebut dapat terbentuk dari, (1) Perebutan tahta, termasuk di dalamnya adalah sumber kehidupan dan penghidupan, harta warisan, kekayaan, tanah, negara, (2) Perebutan tahta, termasuk di dalamnya adalah supremasi, pemerintahan, *prestige*/jabatan, (3) Perebutan wanita¹. Keseluruhan konflik tersebut saat ini sudah ada hukumnya masing-masing. Dalam hal ini yang juga sering menjadi pembahasan, hingga terjadinya perpecahan dalam keluarga adalah konflik mengenai warisan.

Berdasarkan hal tersebut, maka hukum memberikan kebijakan kepada mereka (yang bermasalah dalam pembagian warisan terutama tanah) berupa hukum perdata dalam pengadilan. Sistem hukum waris merupakan bagian yang penting dalam mengatur hubungan dalam hukum keluarga dalam hal bagaimana menyelesaikan sengketa yang terkait dengan pembagian warisan. Ini dapat dipahami bahwa kalau tidak diatur dengan baik maka masalah warisan banyak terjadi pertengkaran bahkan saling membunuh antara para ahli waris. Setiap terjadi peristiwa kematian seseorang, segera timbul pertanyaan “bagaimana harta peninggalannya (jika ada) harus dibagikan kepada yang berhak menerimanya dan kepada siapa saja harta itu dipindahkan, serta bagaimana caranya? Apakah keluarga lain yang berhubungan darah juga berhak untuk mendapatkan warisan tersebut, atau hanya mereka yang tertulis atau terucap dalam perjanjian pembagian waris dalam keluarga?” Semua ini harus diatur dalam hukum kewarisan.

Seperti yang tertulis dengan jelas bahwa hukum waris dapat dipaparkan sebagai seluruh aturan yang menyangkut penggantian kedudukan harta kekayaan yang mencakup himpunan aktiva dan pasiva orang yang meninggal dunia.² Hukum waris diatur di dalam Buku II KUHP perdata. Pasal yang mengatur tentang waris sebanyak 300 pasal, yang dimulai dari Pasal 830 KUH perdata sampai dengan Pasal 1130 KUH perdata Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian (dari

¹ Wisnu Sasongko. *Armagedon antara Petaka dan Rahmat*, Jakarta: Gema Insani, 2018, hal. 158

² M.J.A Van Mourik. *Studi Kasus Hukum Waris*, Bandung: Eresco, 2017, hal 1.

pewaris atau pemilik sah harta waris).³ Seketika seseorang meninggal dunia, para ahli waris demi hukum akan menggantikan kedudukan pewaris sebagai pihak yang berwenang memiliki atau mengurus harta kekayaan yang ditinggalkan. Mengenai pembagian warisan terdapat tiga unsur di dalamnya yaitu: (1) Adanya pewaris, (2) Harta warisan, dan (3) Adanya ahli waris. Berdasar keterangan bahwa harta warisan berupa hak dan kewajiban yang dapat di nilai dengan uang.

Permasalahan sengketa tanah antar waris tersebut saat ini menjadi momok karena terpikirkan bahwa warisan tersebut dapat memberikan kesejahteraan bagi yang menerima warisan. Mengenai berita keretakan rumah tangga karena warisan di negara kita sering kali terdengar. Seperti yang terjadi pada kasus sengketa tanah yang terjadi di Sragen dalam satu keluarga yang melibatkan pengadilan negeri sebagai penengah. Perihal yang terjadi pada keluarga di Sragen menjadi permasalahan karena pihak ahli waris yang terdiri dari 2 orang, salah satunya tidak terima bila mana tanah warisan diberikan kepada cucu yang nota bene bukanlah ahli waris, hanya merupakan keturunan ahli waris. Ahli waris yang sebenarnya adalah ayah yang sudah meninggal, tetapi dari pihak ahli waris yang merupakan cucu tersebut merasa bahwa karena tanah tersebut sudah diwariskan berarti tanah tersebut adalah sudah menjadi bagian dari keluarga.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian melalui penelitian pustaka atau library research dan penelitian Normatif dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang relevan dan bahan hukum lain yang berhubungan dengan substansi pada penelitin dan penerapan mengenai membaca, mendengar, memahami, dan mengkaji penerapan Undang-Undang, Karya ilmiah, bukubuku dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

HASIL DAN PEMBAHASAN

³ Serge Kreutz. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Civil Code) Buku Kedua-Benda. International Journal, 2011.

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris

a. Jual Beli

Menurut KUHPerdara Pasal 1457 jual beli yaitu suatu kesepakatan antara pihak penjual yang menyerahkan barangnya dan pihak pembeli yang membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dikatakan sudah terjadi apabila ada kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai benda yang diperjual belikan, walaupun benda tersebut belum diserahkan ataupun belum dibayar. Apabila tanah sudah terjual tetapi hak milik atas tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, walaupun tanah tersebut sudah dibayar dan diserahkan oleh pembeli.⁵ Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN⁴

Syarat sah persetujuan jual beli, para pihak yang mengikatkan dirinya harus memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yaitu:

- a) Adanya kata sepakat antara para pihak
- b) Kecakapan dalam membuat kesepakatan
- c) Adanya pokok persoalan tertentu
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang

Apabila para pihak telah sepakat terhadap suatu barang yang ingin diperjual belikan maka telah terjadinya jual beli, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan belum dibayar. Karena sebelumnya sudah ada kesepakatan maka kedua belah pihak sudah terikat dan sudah menyepakati persetujuan tersebut. Dan apabila salah satu pihak mengabaikan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak yang satu dapat menuntut pihak yang telah mengabaikan persetujuan tersebut⁵

⁴ Fajar Kurniawan, Skripsi: "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (Semarang: USM, 2017), hlm 23.

⁵ GresNews, "Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata" (<https://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/109832-jual-beli-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses pada tanggal 27 Mei 2021 pukul 19.40 WITA)

Adapun hak dan kewajiban dari penjual itu sendiri yaitu menerima pembayaran atas barang yang dijualnya dan menerima pembayaran tepat pada waktunya, sementara kewajiban penjual yaitu menyerahkan barang yang ingin dijual, menjamin keadaan dan kualitas barang yang ingin dijual serta menjamin kepemilikan barang tersebut. Penyerahan suatu barang harus dilaksanakan ditempat barang itu berada. Sedangkan hak dan kewajiban dari pembeli sendiri yaitu menerima barang yang dibeli dan menerima jaminan atas hak kepemilikan barang yang telah dibelinya, sementara pembeli wajib untuk membayar harga barang yang telah disepakati.⁶

b. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak secara turun-temurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turuntemurun artinya Hak Milik atas tanah bisa berlangsung apabila pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka Hak Miliknya diteruskan oleh para ahli warisnya dan harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik

Beberapa subyek Hak Milik menurut UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaan yang bisa dikategorikan:⁷

- a. Individu atau Perorangan, disebutkan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa warga negara Indonesialah yang dapat memiliki hak atas Hak Milik.
- b. Badan hukum, badan hukum ditetapkan oleh pemerintah agar dapat Hak Milik dan syarat yang tertera pada Pasal 21 ayat (2) UUPA.

Menurut KUHPerdara sifat dari hak kebendaan itu mutlak karena yang memiliki hak atas benda tersebut harus mempunyai kekuasaan tertentu untuk mempertahankan hak tersebut terhadap siapa pun. Dalam Pasal 520 KUHPerdara

⁶ Ilmu Ekonomi ID, "Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli" (<https://www.ilmu-ekonomiid.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Mei 2023 pukul 20.30 WITA

⁷ Fajar Kurniawan, Op.Cit., hlm. 16.

setiap benda yang tidak bergerak harus ditunjuk ahli warisnya, jika tidak maka benda tersebut akan menjadi milik Negara.⁸

Didalam KUHPerdara tentang tanah terdapat dalam Buku II, hak milik eigendom, Pasal 570, menyatakan:⁹

“Hak milik ialah hak yang berguna untuk menikmati suatu barang secara bebas dan memiliki sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan Umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.”

Menurut Subekti barang adalah suatu benda yang mempunyai bentuk yang nyata sehingga barang tersebut dapat dilihat atau dipegang, dengan itu barang dapat disebut sebagai benda materiil atau benda berwujud yaitu lichamelijke zaak (benda bertubuh). Tanah termasuk ke dalam benda materiil yaitu barang tidak bergerak.¹⁰

Berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara, hak milik atas tanah ialah hak yang digunakan untuk menikmati fungsi tanah itu secara bebas, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertolak belakang dengan Undang-Undang. Namun dengan tidak mengurangi keleluasaan hak itu dicabut demi kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹¹

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur mengenai Peralihan Hak Milik atas tanah, didalam pasal tersebut Hak Milik bisa teralihkan dan beralih terhadap pihak atau orang lain. Beberapa jenis peralihan Hak Milik atas tanah dijelaskan sebagai berikut:¹²

a) Beralih

Hak Milik atas tanah dapat berpindah dari pemiliknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Apabila pemiliknya telah meninggal dunia, maka Hak Milik atas tanah tersebut secara hukum berpindah kepada ahli warisnya dengan memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

⁸ Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 146.

⁹ Vollmar H.F.A., *Inleiding tot de studie van het Netherlands Burgerlijkrecht*, disadur oleh Chidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdara)*, Tarsito, Bandung, 2010, hlm. 437.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 37.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 38.

¹² Dr, Urip Santoso, S.H., M.H., *Op.Cit.*, hlm. 93.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah yang telah mempunyai sertifikat harus terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menyertakan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Dengan diadakannya pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini perlu untuk dicatat didalam Buku Tanah serta dilakukannya pemindah namaan pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

b) Dialihkan/pemindahan

hak Perpindahan Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Pindahnya Hak Milik atas tanah karena adanya pengalihan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan dibuatnya akta di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terkecuali lelang dibuktikannya dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Untuk mendaftarkan perpindahan Hak Milik atas tanah harus diurus ke Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Dalam Pasal 27 UUPA menetapkan faktor yang menyebabkan hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena menyerahkan tanahnya dengan sukarela oleh pemiliknya kepada negara;
3. Karena ditelantarkan;
4. Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
5. Karena beralihnya hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain;

6. Hak Milik atas Tanah dapat terhapus jika tanah tersebut musnah, misalnya terjadinya bencana alam.

c) **Prosedur Jual Beli**

Tanah Jual beli tanah mempunyai pengertian yang sama antara UUPA dan hukum adat, dalam UUPA di Pasal 5 pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹³

Jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu perpindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai (langsung), terang berarti jual beli tanahnya dilakukan di hadapan kepala adat yang memiliki peran sebagai pejabat yang menanggung semua keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga masyarakat umum dapat mengetahuinya. Tunai (langsung) artinya, Pembayarannya dilakukan secara langsung atau kontan pada saat itu juga. Oleh karena itu, tunai merupakan harga yang dibayar secara langsung atau dibayar setengahnya. Apabila sisanya tidak dibayar oleh pembeli, maka penjual tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁴

d) **Waris**

Menurut A. Pitlo, hukum waris ialah sekumpulan aturan yang mengatur mengenai harta kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengatur mengenai adanya perpindahan harta kekayaan yang telah ditinggalkan oleh pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia dan akibatnya akan dirasakan oleh orang-orang yang memperolehnya baik yang memiliki hubungan darah maupun hubungan antara mereka dengan pihak ketiga. 22 Sedangkan waris dalam hukum islam ialah terjadinya warisan yaitu setelah pewaris telah meninggal dunia. Dengan demikian, warisan yang diberikan kepada ahli waris pada saat pewaris masih hidup maka perpindahan harta kekayaannya tidak dipandang sebagai kewarisan.¹⁵

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 149.

¹⁴ Ibid, hlm. 72

¹⁵ Dra. Amal Hayati, M.Hum., Rizki Muhammad Haris, S.H.I., Zuhdi Hasibuan, S.H.I., *Hukum Waris*, (Medan: CV. Manhaji, 2015), hlm. 7.

KESIMPULAN

Dari penelitian yang sudah penulis lakukan, maka dapat ditarik beberapa hasil yang bisa disimpulkan diantaranya:

Proses jual beli tanah waris sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya. Bedanya hanya ada pada pajak-pajak yang dibebankan kepada penjual. Jika pada jual beli tanah biasa maka orang yang ada dalam sertifikat tanah tersebut hadir untuk menandatangani akta jual beli, sedangkan jual beli tanah waris ini yang hadir ialah ahli waris dari seseorang yang telah meninggal dunia.

DAFTAR PUSTAKA

Wisnu Sasongko. Armagedon antara Petaka dan Rahmat, Jakarta: Gema Insani, 2018, hal. 158

M.J.A Van Mourik. Studi Kasus Hukum Waris, Bandung: Eresco, 2017.

Serge Kreutz. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Civil Code) Buku Kedua-Benda. International Journal, 2011.

Fajar Kurniawan, Skripsi: “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (Semarang: USM, 2017),

GresNews, “Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata” (<https://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/109832-jual-beli-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses pada tanggal 27 Mei 2021 pukul 19.40 WITA)

Ilmu Ekonomi ID, “Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli” (<https://www.ilmu-ekonomiid.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Mei 2023 pukul 20.30 WITA)

Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012),

Vollmar H.F.A., Inleiding tot de studie van het Netherlends Burgerlijkrecht, disadur oleh Chidir Ali, Hukum Benda (Menurut KUHPerdata), Tarsito, Bandung, 2010,

Abdulkadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2014),

Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010),

Dra. Amal Hayati, M.Hum., Rizki Muhammad Haris, S.H.I., Zuhdi Hasibuan, S.H.I., Hukum Waris, (Medan: CV. Manhaji, 2015),