

## Penyelesaian Sengketa Penjualan Tanah Sebagai Harta Waris Tanpa Persetujuan Pihak Waris Lain

Eva Wardatul Maksufah  
Universitas Muhammadiyah Purwokerto

---

### ARTICLE INFO

#### Article history:

DOI:

[10.30595/pssh.v17i.1140](https://doi.org/10.30595/pssh.v17i.1140)

Submitted:

June 15, 2024

Accepted:

June 20, 2024

Published:

July 30, 2024

---

#### Keywords:

Harta Waris, Jual Beli,  
Penyelesaian Sengketa Tanah

---

### ABSTRACT

*It is very common that inherited land is sold without the consent of all heirs. The rights of other heirs are threatened by this action. This abstract discusses how to resolve problems that arise as a result of such actions. The injured heirs have the right to file a lawsuit in accordance with the Civil Code (KUHPer). This type of lawsuit can be in the form of compensation for losses or cancellation of the land sale and purchase. Mediation is another way to resolve the problem. The purpose of mediation is to reach an agreement between the land buyer and the injured heirs. It is hoped that this abstract provides an overview of efforts to resolve inheritance land disputes that do not have the consent of all heirs.*

*This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).*



---

#### Corresponding Author:

**Eva Wardatul Maksufah**

Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Jl. KH. Ahmad Dahlan, Kembaran, Banyumas, Jawa Tengah 53182, Indonesia

Email: [evawardaaa@gmail.com](mailto:evawardaaa@gmail.com)

---

### 1. PENDAHULUAN

Setiap manusia akan mengalami peristiwa hukum berupa kematian, sehingga mempersiapkan diri sebaik-baiknya merupakan bekal yang akan memudahkan diri sendiri bahkan keluarga dan sanak saudara nantinya. Selain ibadah, persiapan pemanfaatan harta yang dimiliki dengan cara diberikan kepada para ahli waris menjadi salah satu bentuk bahwa kehidupan di dunia tidak lah kekal, sehingga seluruh harta yang diperoleh dan dinikmati hanya akan menjadi sebuah peninggalan untuk para ahli waris dan dibiarkan untuk di kelola sesuai pembagian dan fungsinya, seperti kendaraan, bangunan, bahkan lahan atau tanah, karena hal itu sudah tidak asing lagi di kehidupan manusia.

Karena hubungannya dengan kelangsungan hidup komunitas, tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Bukan hanya tempat untuk tinggal, tetapi juga tempat untuk menghasilkan uang bagi orang-orang di sekitarnya. Kepemilikan, bisnis, konstruksi, dan hak menggunakan tanah adalah beberapa jenis hak tanah.[1]

Menurut Pasal 20, ayat (2) UUPA, hak kepemilikan tanah dapat ditransfer atau diberikan kepada pihak lain. Istilah "transfer" mengacu pada transfer hak kepemilikan tanah. Setelah pemilik yang sah meninggal dunia, hak-hak tersebut akan diserahkan kepada ahli waris mereka.[2] Pada proses dialihkannya hak milik tersebut kepada ahli waris seringkali menimbulkan berbagai macam problematika, salah satunya yaitu sengketa kepemilikan tanah sehingga hal tersebut memunculkan pertikaian antara pihak yang satu dengan yang lain sesama ahli waris tersebut.

Sengketa mengenai kepemilikan tanah tersebut dapat muncul jika satu pewaris memiliki semua tanah yang diwarisi, ada pewaris lain yang kurang menguntungkan dan pewaris lainnya tidak setuju dengan penjualan atau pembelian tanah. Seseorang atau badan hukum dapat membantah hak tanah sebagai akibat dari tindakan hukum yang melanggar hak tersebut. Materi gugatan dapat berupa klaim tentang kepastian hukum tentang siapa yang memiliki hak atas tanah serta bukti yang mendukung pengakuan hak itu. Oleh karena itu, pembagian harta warisan harus didasarkan pada kesepakatan waris dan pewaris. Salah satu cara untuk melakukan ini adalah membagi warisan dalam jumlah yang sama terlepas dari apakah penerima adalah pria atau wanita. Selain itu, semua pewaris sah harus menyadari pembagian warisan dan penjualan dan pembelian hak warisan, yang mengurangi kemungkinan konflik di masa depan.[3]

Tanah seringkali menjadi objek sengketa setelah statusnya berubah menjadi harta waris. Sengketa tersebut terjadi karena beberapa faktor antara lain pembagian tanah yang tidak jelas, wasiat yang tidak tertulis atau hanya dari lisan ke lisan, serta muncul juga sengketa dimana ada ahli waris yang menjual tanah waris tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain, hal tersebut menimbulkan sengketa yang tak berkesudahan.[4]

Beberapa alternatif penyelesaian sengketa di tawarkan untuk membantu mempermudah proses penyelesaian sengketa ini, bisa melalui proses pengadilan maupun diluar pengadilan, namun proses diluar pengadilan lebih di prioritaskan karena banyak sekali pertimbangan yang harus di ambil sebelum melakukan proses penyelesaian sengketa jika dibawa ke pengadilan, diantaranya biaya yang tidak sedikit, lama nya waktu proses penyelesaian bahkan kurang efektifitasnya hasil dari penyelesaian tersebut. Sehingga menitik beratkan proses penyelesaian sengketa tersebut melalui jalur kekeluargaan atau diluar pengadilan. [5]

Dalam proses penyelesaian sengketa melalui jalur diluar pengadilan, terdapat beberapa metode yang dapat dipilih sebagai jalan penyelesaian sengketa diluar pengadilan, antara lain musyawarah atau negosiasi hingga mediasi. Negosiasi sendiri merupakan musyawarah yang diperuntukan dalam penyelesaian masalah yang dijalankan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang dapat di terima oleh kedua pihak yang berselisih tersebut. Pasal 6 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menetapkan bahwa para pihak memiliki hak untuk menyelesaikan sengketa atau perbedaan pendapat perdata melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada niat baik, yang menghilangkan penyelesaian litigasi di Pengadilan Negeri.[6]

Selain itu ada pula penyelesaian melalui mediasi, dimana mediasi ini melibatkan orang ketiga sebagai penengah dari perkara dan bersifat netral, sehingga dalam proses penyelesaian ini mediator tidak memihak siapapun yang sedang berkonflik tersebut. Jika ada sengketa atau perbedaan pendapat antara dua atau lebih pihak yang tidak dapat diselesaikan, mereka dapat menyelesaikannya secara tertulis melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli atau melalui mediator, sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) UU Nomor 30 Tahun 1999.[7]

Dalam proses penyelesaian sengketa ini keduanya bertujuan untuk mencari perdamaian antara kedua belah pihak yang berselisih, supaya menemui titik terang terkait dengan permasalahan yang sedang menyelimuti mereka, baik negosiasi maupun mediasi, keputusan yang telah final dijadikan sebagai bahan acuan untuk melakukan perdamaian dan mengakhiri sengketa tersebut. Sehingga apapun hasil akhir dari proses tersebut, harus dipatuhi para pihak yang sebelumnya berselisih, hal tersebut juga menjadi pertimbangan bahwa tidak akan terjadi perselisihan kembali yang terjadi di masa depan.[8]

Artikel ini memiliki tujuan untuk menganalisis bagaimana proses penyelesaian sengketa terhadap kasus penjualan tanah sebagai harta waris tanpa persetujuan pihak waris lain.

## **2. METODE PENELITIAN**

Menggunakan metode Yuridis Normatif, melibatkan analisis terhadap peraturan hukum, dokumen-dokumen hukum, dan putusan pengadilan terkait dengan penjualan tanah sebagai harta waris tanpa persetujuan ahli waris lain. Tujuan studi ini untuk memahami landasan hukum yang mengatur masalah ini dan mengidentifikasi implikasi hukum nya.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **a. Kejelasan Dalam Melakukan Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Harta Waris**

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 salah satunya yaitu mengatur tentang jual beli tanah. Sehingga terdapat aturan yang menyebutkan PPAT merupakan salah satu saksi yang harus dilibatkan dalam jual beli tanah, sehingga PPAT dapat membuatkan akta jual beli tersebut agar tidak timbul masalah di kemudian hari.[2]

Menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat, jual-beli tanah yang bersifat tunai, terang, dan riil dianggap sebagai jual-beli tanah. Tunai berarti bahwa penjual memberikan hak kepada pembeli bersamaan dengan pembayaran harga. Dengan melakukan hal itu, haknya segera beralih. Harga yang dibayarkan saat penyerahan tidak harus dibayar sepenuhnya; sisanya akan dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual sesuai dengan hukum hutang-piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual-beli tersebut; sifat terang berarti bahwa perbuatan

hukum harus dilakukan di hadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.[9]

#### **b. Penyelesaian Sengketa Akibat Dari Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain**

Jual-beli tanah warisan hampir sama dengan jual-beli biasa, kecuali penjualnya yang harus hadir untuk menandatangani akta jual-beli sebagai pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) dan memiliki kewajiban untuk membeli tanah. Dalam kasus di mana peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dilakukan di hadapan PPAT untuk tanah waris yang dimiliki oleh beberapa ahli waris, peralihan hak atas tanah harus disetujui dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat.

Dalam kasus di mana para ahli waris atau sebagian dari mereka tidak setuju untuk menjual tanah tersebut, orang yang tidak berhak untuk menjualnya akan kehilangan hak milik tanah tersebut. Dengan demikian, jual-beli tersebut dianggap batal oleh Pasal 1471 KUH Perdata, dan kedua belah pihak dikembalikan ke keadaan sebelumnya sebelum "jual-beli", dengan hak atas tanah tetap di tangan ahli waris.[10]

Dalam perkara ini biasanya menimbulkan perselisihan yang harus diselesaikan dengan berbagai macam cara antara lain negosiasi dengan cara musyawarah untuk memperoleh titik terang dari permasalahan yang sedang terjadi, dengan catatan bahwa hasil tersebut disetujui oleh pihak-pihak yang berselisih. Selanjutnya yaitu mediasi, dimana dihadirkan pihak ketiga untuk menjembatani penyelesaian antara para pihak tersebut, namun kualifikasi utama dari pihak ketiga atau mediator tersebut yaitu paham mengenai cara mediasi dan bersikap netral atau tidak menitikberatkan pendapat hanya pada satu pihak.

Hasil dari penyelesaian perselisihan tersebut mengikat kedua belah pihak agar tidak timbul perselisihan di kemudian hari, serta perselisihan tersebut dianggap selesai dan jual-beli dianggap batal atau tidak pernah terjadi, hal ini tertuang dalam Pasal 1471 KUH Perdata.[11]

Hukum melarang seluruh ahli waris untuk menjual harta warisan secara diam-diam karena melanggar hukum. Perbuatan yang termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah yang: a) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; b) melanggar hak subjektif orang lain; c) melanggar kaidah tata susila; dan d) bertentangan dengan prinsip kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan orang lain atau dengan harta benda orang lain.

Ahli waris dasar memiliki hak untuk meminta kembali tanah yang diwariskan menurut Pasal 1365 KUH Perdata, bersama dengan Pasal 834 KUH Perdata. Para ahli waris dapat mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan bersama dengan segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Pengadilan membuat transaksi jual beli tanah warisan tersebut tidak sah karena tidak memiliki persetujuan para ahli waris lainnya.[10]

#### **4. KESIMPULAN**

Waris merupakan salah satu hal yang tidak asing dalam kehidupan kita sebagai manusia, setelah manusia selesai dengan kehidupannya, maka waris sudah seharusnya diberikan kepada keturunannya, agar dapat dimanfaatkan dan dikelola dengan baik.

Namun tidak semua pembagian harta waris berjalan dengan mudah, kadangkala terjadi perselisihan akibat dari ketidakpuasan salah satu pihak atau merasa dirugikan oleh pihak-pihak yang menerima waris tersebut. Keegoisan para pihak atau mungkin salah satu pihak yang membuat perselisihan semakin sulit dihindarkan, sehingga dalam penyelesaiannya membutuhkan hal-hal khusus terutama perihal waris yang sudah diatur sendiri dalam undang-undang.

Penyelesaian sengketa penjualan tanah warisan tanpa persetujuan pihak waris lain dapat dilakukan melalui berbagai cara, yaitu musyawarah, mediasi, arbitrase, penuntutan pidana, dan gugatan perdata. Namun sudah tidak asing dalam kehidupan bahwa penyelesaian perselisihan dimana yang berselisih merupakan masih dalam satu keluarga biasanya akan lebih memilih dengan alternatif penyelesaian sengketa yang terbaik, yaitu dengan cara musyawarah, karena cara ini dapat mencapai solusi yang adil dan memuaskan semua pihak. Namun, jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka para ahli waris dapat mencari solusi melalui cara lain, negosiasi maupun mediasi, karena kedua hal ini sangat mudah dilakukan dan tidak membebani para pihak yang bersengketa.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- O. Bakhtiar and D. Damara, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda," *Diponegoro Law Rev.*, vol. 1, no. 4, pp. 1–109, 2012.
- Pemerintah Republik Indonesia, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Undang. No.5 Tahun 1960*, no. 1, pp. 1–5, 2004.

- A. Kamilah and R. Aridhayandi, “Kajian Terhadap Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan Atas Tanah Akibat Tidak Dilaksanakannya Wasiat Oleh Ahli Waris Dihubungkan Dengan Buku Ii Kita Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Benda (Van Zaken),” *J. Wawasan Yuridika*, vol. 32, no. 1, p. 22, 2016, doi: 10.25072/jwy.v32i1.87.
- H. R. S. NINGRUM, “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan,” *J. Pembaharuan Huk.*, vol. 1, no. 2, p. 219, 2014, doi: 10.26532/jph.v1i2.1481.
- P. Farahdillah and D. Siti Hamzah Marpaung, “Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi,” *Justitia J. Ilmu Huk. dan Hum.*, vol. 9, no. 1, pp. 381–395, 2022.
- R. A. S. Siregar, “Analisis Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,” *Islam. Circ.*, vol. 2, no. 1, pp. 41–51, 2021, doi: 10.56874/islamiccircle.v2i1.472.
- P. D. Sukmawati, “Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia,” *J. Ilmu Huk. Sui Generis*, vol. 2, no. 2, pp. 89–95, 2022.
- V. Wirawan, “Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah Di Indonesia,” *J. Huk. Progresif*, vol. 9, no. 1, pp. 1–15, 2021, doi: 10.14710/jhp.9.1.1-15.
- A. SOFIANA and A. KHISNI, “Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya,” *J. Akta*, vol. 4, no. 1, p. 65, 2017, doi: 10.30659/akta.v4i1.1595.
- A. R. Sinaga and U. S. Utara, “PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS,” vol. 1, no. 2, pp. 162–172, 2022.
- J. T. B. Boboy, B. Santoso, and I. Irawati, “Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin,” *Notarius*, vol. 13, no. 2, pp. 803–818, 2020, doi: 10.14710/nts.v13i2.31168.