



## **UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS MELALUI MEDIASI**

**Puspita Farahdillah, Devi Siti Hamzah Marpaung**  
Universitas Singaperbangsa Karawang

### **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 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**

Tanah merupakan sumber daya alam yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah sangat bermanfaat bagi makhluk hidup lain, peranan tanah sangat vital sekali karena tanah membantu kehidupan tumbuhan yang bisa menopang akarnya. Tanah juga sangat membantu kehidupan hewan karena itu mereka bisa bergerak dan menjadi lahan untuk hewan darat.

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini hanya mengatur salah satu aspek saja yaitu tanah dalam artian yuridis yang disebut dengan hak.<sup>2</sup> Tanah merupakan permukaan bumi atau kulit bumi, sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah juga bisa diartikan sebagai lapisan bumi yang paling atas. Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang

---

E-Mail : [puspitafarahdillah5@gmail.com](mailto:puspitafarahdillah5@gmail.com), [devishm89@gmail.com](mailto:devishm89@gmail.com)

DOI : [www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i1.381-395](http://www.dx.doi.org/10.31604/justitia.v9i1.381-395)

Publisher : ©2021 UM- Tapsel Press

<sup>2</sup> Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Hukum Agraria* (Jakarta: KENCANA, 2012), hlm. 9.

Maha Esa, yang sangat berguna bagi kelangsungan hidup manusia seperti untuk bercocok tanam, membuat rumah/tempat tinggal, sekolah, tempat ibadah dan prasarana lainnya.<sup>3</sup>

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat menjelaskan bahwa Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya.

Sengketa dibidang pertanahan memang tidak pernah ada habisnya, karena banyak faktor misalnya seperti padatnya pemukiman karena jumlah penduduk yang semakin banyak serta kebutuhan yang semakin hari semakin meningkat. Untuk mengatasi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum, maka perlu adanya peran aktif para masyarakat dan juga instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris-PPAT.

Tanah warisan memang sangat berisiko untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut belum ganti nama dan masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah tersebut dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris. Kepemilikan tanah tersebut berhak atas seluruh ahli waris yang mewarisinya. Hak kepemilikan atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris.

Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan tersebut harus meminta persetujuan kepada ahli waris lainnya, karena ahli waris lain juga berhak atas tanah tersebut. Apabila ada salah satu ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli tanah warisan tersebut, maka ia berhak membatalkan jual beli tanah tersebut dan akan menimbulkan sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Sekarang ini banyak terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Dalam hal ini salah satu ahli waris ingin menguasai seluruh tanah warisan tersebut tanpa adanya campur tangan pihak ahli waris lainnya dan tidak ingin berbagi dengan ahli waris yang lain. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan dengan cara litigasi dan non litigasi.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau non litigasi sangat bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa, untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan yaitu dengan cara perundingan mediasi, arbitrase, konsiliasi dan sebagainya.

Berdasarkan penjelasan latar belakang tersebut maka penulis akan mengambil judul penelitian ini tentang **“UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS MELALUI MEDIASI.”**

## **PERUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah prosedur jual beli tanah waris?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa jual beli tanah waris melalui mediasi?

## **TUJUAN PENULISAN**

1. Untuk mengetahui prosedur jual beli tanah waris.

---

<sup>3</sup> Fajar Kurniawan, Skripsi: *“Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”* (Semarang: USM, 2017), hlm. 2.

2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan melalui mediasi?

## **METODE PENELITIAN**

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode *Library Research* (penelitian kepustakaan), dimana penulis mempelajari pustaka dan karya-karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan masalah yang sedang di teliti guna mendapatkan landasan teori serta hukum yang berkaitan dengan pembahasan atau masalah-masalah yang di teliti.<sup>4</sup> Serta dalam penelitian ini juga penulis menggunakan penelitian hukum normatif-empiris. Normatif yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk mendapatkan pengetahuan normatif mengenai hubungan antara satu peraturan dengan peraturan yang lain dalam penerapan dan prakteknya. Empiris yaitu penelitian hukum positif yang tidak tertulis mengenai tingkah laku anggota masyarakat dalam hubungan bermasyarakat. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya berbagai unsur empiris, metode ini mengenai implementasi ketentuan hukum nomatif (Undang-Undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **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.<sup>5</sup> Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.<sup>6</sup>

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

---

<sup>4</sup> Soerjono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta : 2003, hlm. 106.

<sup>5</sup> Maria Sumardjono dan Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 129.

<sup>6</sup> Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 23.

kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak yang satu dapat menuntut pihak yang telah mengabaikan persetujuan tersebut.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

#### 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. Turun-temurun 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.<sup>9</sup>

Beberapa subyek Hak Milik menurut UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaan yang bisa dikategorikan:<sup>10</sup>

- 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 KUHPerdato 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 KUHPerdato setiap benda yang tidak bergerak harus ditunjuk ahli warisnya, jika tidak maka benda tersebut akan menjadi milik negara.<sup>11</sup>

Didalam KUHPerdato tentang tanah terdapat dalam Buku II, hak milik *eigendom*, Pasal 570, menyatakan:<sup>12</sup>

“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.”

---

<sup>7</sup> 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 Maret 2021 pukul 19.40 WIB)

<sup>8</sup> Ilmu Ekonomi ID, “Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli” (<https://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>), diakses pada tanggal 08 Maret 2021 pukul 20.30 WIB)

<sup>9</sup> Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Op.Cit.*, hlm. 92.

<sup>10</sup> Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 16.

<sup>11</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 146.

<sup>12</sup> Vollmar H.F.A., *Inleiding tot de studie van het Netherlends Burgerlijkrecht*, disadur oleh Chidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdato)*, Tarsito, Bandung, 1990, hlm. 437.

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.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup>

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:<sup>15</sup>

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.

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.

Cara untuk mendaftarkan berahlinya hak karena peralihan Hak Milik atas tanah diatur di dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 37.

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 38.

<sup>15</sup> Dr, Urip Santoso, S.H., M.H., *Op.Cit.*, hlm. 93.

Didalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengatur mengenai tata cara pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur

Dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 mengatur mengenai tata cara pemindahan hak karena lelang.

Untuk mengalihkan Hak Milik atas tanah kepada orang asing atau kepada seseorang yang memiliki kewarganegaraan ganda atau pun kepada badan hukum yang tidak diperintah oleh Pemerintah maka Hak Miliknya batal karena hukum lalu tanahnya jatuh kepada negara, dalam artian tanah yang dimilikinya tersebut akan kembali di kuasai oleh negara.

Dalam Pasal 27 UUPA menetapkan faktor yang menyebabkan hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:<sup>16</sup>

- 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.<sup>17</sup>

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.<sup>18</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan jika perjanjian menyangkut tentang peralihan hak atas tanah wajib dilakukan didepan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yaitu seorang pejabat umum yang dilantik oleh ketua atau kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki wewenang

---

<sup>16</sup> Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Op.Cit.*, hlm. 100.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 149.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 72

untuk membuat akta peralihan akta jual beli tanah dan akta hak atas tanah.<sup>19</sup> Apabila ada daerah tertentu yang tidak terdapat PPAT, kewenangan tersebut akan dilimpahkan pada cara yang terdapat di daerah tersebut.<sup>20</sup>

Pada saat pertama kali datang ke PPAT, Akta Jual Beli (AJB) tidak dapat dibuat terlebih dahulu karena PPAT harus memeriksa terlebih dahulu keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, dimana penjual membayar terlebih dahulu Pajak Penghasilan (PPH), serta orang yang akan membelinya harus melunasi terlebih dahulu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Prosedur jual beli tanah waris sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya. Bedanya dimana penjual akan dibebankan dengan adanya pajak-pajak. Jika dalam jual beli tanah pada sewajarnya maka orang yang ada dalam sertifikat tanah tersebut datang untuk menandatangani akta jual beli, sedangkan pada jual beli tanah waris ini yang hadir ialah ahli waris dari si pewaris.

Berikut proses-proses dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) tanah di depan PPAT, yaitu:<sup>21</sup>

- a) Dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut wajib dihadiri oleh kedua pihak yang akan melakukan transaksi dengan diberikan surat kuasa tertulis kepada para pihak.
- b) Dalam pembuatan akta tersebut minimal wajib dihadiri oleh 2 orang saksi.
- c) Isi akta yang nantinya ditandatangani dan juga dijelaskan isinya terhadap semua pihak yang hadir pada saat akta tersebut dibuat, akan dibacakan oleh PPAT
- d) Penandatanganan akta ditandatangani oleh orang yang menjual, orang yang membeli, saksi-saksi dan juga PPAT jika seluruh isi akta sudah disepakati oleh si penjual dan si pembeli.
- e) Akta dibikin dengan 2 lembar yang asli, dimana nantinya 1 lembar tersebut akan pada kantor PPAT dan 1 lembar lainnya diberikan kepada kantor pertanahan untuk kepentingan pendaftaran atau untuk balik nama.
- f) 1 salinannya diberikan kepada si penjual dan si pembeli.

#### 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.<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>

<sup>19</sup> Goenawan Kian, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, (Yogyakarta : Pustaka Grhatama 2008), hlm 77.

<sup>20</sup> Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 20.

<sup>21</sup> Goenawan Kian, *Op.Cit.*, hlm. 79.

<sup>22</sup> A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, diterjemahkan oleh Isa Arief (Jakarta Intermasa 1979), hlm 1.

<sup>23</sup> Dra. Amal Hayati, M.Hum., Rizki Muhammad Haris, S.H.I., Zuhi Hasibuan, S.H.I., *Hukum Waris*, (Medan: CV. Manhaji, 2015), hlm. 7.

Syarat-syarat dalam kewarisan adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

- 1) Matinya Muwarrist (orang yang mewariskan)  
Matinya seorang muwarrist atau orang yang mewariskan menjadikan warisannya berpindah dengan sendirinya kepada ahli waris dengan syarat tertentu. Kematian muwarrist ada 3 macam:
  - a) Mati hakiki atau sejati, matinya seseorang yang sudah diketahui secara pasti tanpa adanya pembuktian untuk memastikan penyebab kematiannya itu.
  - b) Mati hukmy atau yuridis, secara hukum dia dinyatakan telah mati walaupun sebenarnya dia masih hidup. Misalnya orang yang mafqud, yaitu orang yang kabur meninggalkan rumah dan tidak diketahui dimana keberadaannya dan bagaimana keadaannya. Setelah ditunggu beberapa waktu dengan berbagai pertimbangan, hakim boleh memutuskan bahwa orang tersebut telah meninggal dunia. Kematian tersebut dapat diberlakukan setelah ditetapkan oleh hakim.
  - c) Mati takdiri atau menurut dugaan, kematian berdasarkan karena dugaan. Misalnya seorang anak yang sedang bermain dengan temannya lalu temannya tidak sengaja melempar bola ke arah dada anak tersebut, setelah beberapa hari anak tersebut merasa kesakitan dan akhirnya meninggal dunia. Menurut dugaan kematian anak tersebut diakibatkan karena temannya yang melempar bola ke arah dada anak tersebut.
- 2) Hidupnya ahli waris disaat kematian muwarrist  
Pada saat muwarrist telah meninggal dunia maka para ahli waris di syaratkan ia yang masih hidup. Persyaratan ini juga penting bagi ahli waris yang mafqud (hilang tidak diketahui keberadaannya) dan anak yang masih dalam kandungan ibunya.
- 3) Tidak ada penghalang dalam mewarisi  
Sebelum warisan dibagi maka ahli waris terlebih dahulu untuk diperiksa mengenai mawani'ul irtsi yaitu perbudakan, pembunuhan, kelainan agama, dan perbedaan agama. Dalam hal ini maka rukun pembagian warisan dibagi menjadi 3, yaitu:<sup>25</sup>
  - a) Orang yang mempunyai harta peninggalan atau orang yang mewariskan hartanya disebut dengan *Al-Muwarris*.<sup>26</sup> Syarat apabila dikatakan sebagai *Al-Muwarris* ialah muwarris benar telah meninggal dunia, apakah muwarris tersebut meninggal secara hakiki, secara yuridis atau secara taqdiri berdasarkan perkiraan.<sup>27</sup>
  - b) *Al-Waris* atau ahli waris yaitu orang yang mempunyai hubungan kerabat yang baik karena adanya hubungan darah, hubungan perkawinan (semenda) atau karena memerdekakan hamba sahaya.<sup>28</sup> Syarat menjadi ahli waris yaitu ahli waris dalam keadaan hidup ketika al-muwarris telah meninggal dunia. Bayi yang masih dalam kandungan ibunya dapat dikatakan sebagai ahli waris

---

<sup>24</sup> Ibid, hlm. 12-18.

<sup>25</sup> Ahmad Rofiq, *Fiqh Mawaris*, Edisi Revisi, (Jakarta: raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 28-30.

<sup>26</sup> Zakiyah Daradjat, *Ilmu Fiqh*, jilid 3, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 17.

<sup>27</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 20-21.

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Kairo: Maktabah Dar al-Turas), hlm. 257.

apabila janin yang ada dikandungannya dapat dipastikan hidup, maka janin tersebut juga berhak untuk mendapatkan warisan.

- c) *Al-Maurus* atau *al-miras*, yaitu harta al-muwarris yang sudah dikurangi dari biaya perawatan jenazah, pelunasan hutang-hutan al-muwarris serta wasiat.<sup>29</sup>

e. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Untuk Kepentingan Jual Beli Tanah Waris

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah jika sudah memenuhi syarat-syarat serta telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan memenuhi syarat atau sah apabila telah dipenuhinya:

- a) Kesepakatan antara para pihak
- b) Kecakapan dari para pihak
- c) Hal-hal yang di perjanjikan
- d) Adanya sebab yang tidak terlarang

Proses jual beli tanah warisan pada dasarnya sama saja dengan proses jual beli tanah biasa. Yang membedakan antara jual beli tanah warisan dengan jual beli tanah biasa yaitu terletak pada pihak yang menjualnya serta pajak yang muncul akibat jual-beli tanah. Sehingga dalam jual beli-tanah biasa pihak penjual atau pihak yang namanya tercatat dalam sertifikat wajib untuk hadir dalam penandatanganan akta jual-beli, sedangkan proses jual-beli tanah warisan yang berhak untuk menjual tanah warisan ialah ahli waris dari si pewaris serta ahli waris tersebut wajib untuk membayar pajak.<sup>30</sup>

f. Proses Menyelesaikan Sengketa Waris melalui Mediasi

- Kronologi Kasus

Pada tahun 1995 seorang lelaki yang bernama Ahmad Sutarwi menikahi Susan Dwi Pertiwi dan memiliki seorang anak perempuan yang bernama Aliska Putri, pada tahun 1999 mereka berpisah karena sudah tidak cocok lagi. Setelah itu, Sutarwi menikah lagi dengan seorang perempuan yang bernama Aini pada tahun 2000 dan memiliki seorang anak laki-laki yang bernama Rizky Khaerul Munazat, lalu pada tahun 2005 mereka bercerai. Setelah pernikahan kedua tersebut Sutarwi menikahi seorang perempuan yang bernama Hani pada tahun 2006 dan memiliki 2 orang anak perempuan yang bernama Siti Nur Halimah dan Hilda Nur Sintya. Setelah beberapa tahun hidup bersama Hani, Sutarwi mengalami sakit keras dan tidak lama ia meninggal dunia pada tahun 2017.

Pewaris memiliki warisan sebidang tanah dengan luas tanah 4x8 meter yang terletak di wilayah Kecamatan Majalaya desa Ciranggon, Kabupaten Karawang. Harta warisan itu dikuasai oleh istri ketiga yaitu Hani (Tergugat 1) dan ia pun menjualnya tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain yaitu anak dari istri pertama (Penggugat 1) dan anak dari istri kedua (Penggugat 2) si pewaris. Dari penjualan tanah tersebut Hani mendapatkan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Dalam penyelesaiannya, para penggugat yaitu anak dari istri pertama yang bernama Aliska dan anak dari istri kedua yang bernama Rizky ingin menyelesaikan masalah ini dengan cara musyawarah saja karena agar tidak menimbulkan perdebatan. Maka dari itu mereka para penggugat memanggil seorang mediator untuk menyelesaikan masalahnya.

<sup>29</sup> Muslich Maruzi, *Pokok-Pokok Ilmu Waris*, (Semarang: Mujahidin Pustaka Amanni, 1981), hlm. 11-12.

<sup>30</sup> Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 24.

Pelaksanaan mediasi berjalan dengan baik karena berkat kesadaran serta itikad baik dari para pihak bahwa adanya sengketa tersebut akan mengalami kerusakan hubungan keluarga serta dapat memecah belah tali persaudaraan. Dalam kasus tersebut juga sengketa tidak terlalu rumit hanya sebidang tanah saja yang menjadi objek sengketa. Dari hasil penjualan harta warisan tersebut, maka Tergugat Hani selaku istri ketiga dari pewaris ingin membagikan hasil penjualan sebidang tanah tersebut kepada ahli waris pada bulan Januari 2019. Oleh karena itu, sengketa ini dapat diselesaikan dengan damai serta kompensasi yang telah disepakati dan telah dibuat dalam Undang-Undang bagi para pihak sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara bahwa "Semua persetujuan yang telah dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku bagi mereka yang membuatnya."

Para pihak telah bersedia untuk mengakhiri persengketaan dengan damai melalui persetujuan sebagai berikut:

- 1) Pewaris meninggalkan ahli waris yang terdiri dari 4 orang anak dan 1 istri, juga meninggalkan harta berupa sebidang tanah seluas 4x8 meter.
- 2) Harta warisan dengan sebidang tanah seluas 4x8 meter telah dijual kepada Turut Tergugat 2 seharga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- 3) Dari uang tunai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp. 30.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) menjadi bagian Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) menjadi bagian penggugat 1 dan sisanya Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) menjadi bagian penggugat 2.

Setelah perjanjian perdamaian tersebut ditandatangani oleh para pihak dan dibacakan, maka para pihak telah menerima dan menyetujui perdamaian tersebut.

Dari kasus diatas, para penggugat menyelesaikan masalahnya melalui mediasi. Kata mediasi berasal dari bahasa latin, yaitu *mediare* yang berarti di tengah, dimana ada peran seorang dari pihak ketiga sebagai mediator dalam melaksanakan tugasnya untuk menengahi serta menyelesaikan sengketa antara para pihak.<sup>31</sup> Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak dengan bantuan pihak ketiga yang ditunjuk sebagai moderator. Pada kenyataannya sebenarnya keputusan itu ada di tangan para pihak, sedangkan peran mediator hanya membantu para pihak dalam proses mengambil keputusan agar para pihak tidak salah untuk mengambil keputusan serta dapat menghasilkan keputusan yang dapat diterima oleh para pihak.<sup>32</sup>

Mediasi sudah ada di Indonesia sejak dikeluarkannya Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2003 lalu diganti dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 dan diganti lagi dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediator adalah seorang hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat sebagai mediator merupakan pihak yang bersifat netral dan memiliki fungsi untuk meringankan para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa (Pasal 1 ayat 2). Sedangkan yang

---

<sup>31</sup> Restiana, Skripsi: "Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Melalui Mediasi"(Makassar: UIN ALAUDDIN MAKASSAR, 2016), hlm 16.

<sup>32</sup> Syahriwijaya, Tesis: "Implementasi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan Di Pengadilan Agama Bulukumba Kelas II B"(Makassar, Program Pasca Sarjana UMI, 2015), hlm. 10.

dimaksud dengan mediasi adalah menyelesaikan sengketa dengan melalui proses perundingan antara para pihak untuk mencapai kata sepakat dengan dibantu oleh mediator (Pasal 1 ayat 1).<sup>33</sup>

Pada Pasal 1851 KUHPerdara, menjelaskan bahwa “Perdamaian adalah adanya kesepakatan antara dua pihak yang bersengketa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, dengan mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan atau mencegah timbulnya suatu perkara”.<sup>34</sup>

Peran mediator sangat berpengaruh dalam penyelesaian sengketa, maka seorang mediator harus mencapai suatu persyaratan tertentu. Persyaratannya sebagai berikut:<sup>35</sup>

- 1) Adanya mediator harus disetujui oleh dua pihak yang bersengketa
- 2) Tidak ada hubungan keluarga atau semenda dengan para pihak
- 3) Mediator yang ditunjuk tidak boleh mempunyai hubungan darah dengan salah satu pihak yang bersengketa
- 4) Tidak memiliki kepentingan keuangan atau kepentingan lainnya dengan salah satu pihak yang bersengketa
- 5) Mediator tidak mempunyai kepentingan terhadap proses perundingan ataupun hasilnya

Selain persyaratan diatas, mediator juga perlu mempunyai kemampuan dalam berkomunikasi dengan baik, jelas dan juga teratur, serta bahasanya harus dapat dimengerti oleh para pihak yang bersengketa. Dengan memakai bahasa yang mudah dipahami maka tidak menimbulkan kekeliruan antara para pihak sehingga memperlancar jalannya proses mediasi lebih lanjut.<sup>36</sup>

Di dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2003 Jo PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mengatur tata cara serta tahapan-tahapan dalam mediasi pada perkara perdata. Mediasi dalam pengadilan dibagi dalam 2 tahapan yaitu ada tahap pra mediasi dan tahap pelaksanaan mediasi.

Dalam tahap pra mediasi, hakim memberikan usulan kepada pihak yang bersengketa untuk menggunakan jalur mediasi serta para pihak juga memilih mediator untuk menengahi permasalahannya yang bertindak sebagai pihak ketiga. Hakim dalam tahap ini memberikan waktu kepada para pihak selama 2 (dua) hari kerja setelah sidang pertama untuk memilih mediator yang ada di pengadilan atau diluar pengadilan. Apabila para pihak belum memilih mediator selama waktu yang telah ditentukan oleh hakim tersebut maka mediator akan ditunjuk oleh majelis hakim yang ada di pengadilan.

Setelah memilih mediator, majelis hakim memberikan waktu paling lama 5 (lima) hari kepada para pihak dan wajib untuk menyerahkan salinan dokumen yang memuat duduk perkara, salinan surat yang diperlukan serta hal terkait sengketa yang sedang dijalankan kepada mediator. Dokumen tersebut sangat diperlukan oleh mediator untuk dipelajari, agar dapat memutuskan suatu faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Setelah mediator mempelajari dokumen tersebut dan sudah memahaminya maka langkah

---

<sup>33</sup> PERMA Nomor 2 Tahun 2003.

<sup>34</sup> KUHPerdara

<sup>35</sup> Syahrizal Abbas, “*Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*” , hlm. 64.

<sup>36</sup> Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 19-20.

selanjutnya yaitu memutuskan jadwal untuk bertemu dengan para pihak yang bersengketa. Dan pada saat itu juga mediator menjelaskan posisi dirinya yaitu untuk meringankan para pihak dalam menyelesaikan solusi pada suatu permasalahan tersebut. Ketika dalam prosedur mediasi para pihak bisa didampingi oleh para kuasa hukumnya.

Dalam prosedur mediasi berlangsung paling lama tiga puluh hari kerja setelah mediator terpilih dan sudah dipilih oleh para pihak atau majelis hakim yang menunjuknya. Waktunya bisa diperpanjang paling lama tiga puluh hari kerja sejak berakhir masa tiga puluh hari tersebut.

Apabila dari salah satu pihak yang bersengketa atau para kuasa hukumnya sudah 2 (dua) kali berurutan tidak hadir dalam mediasi sesuai jadwal yang telah disepakati atau hanya menghadiri mediasi pada hari pertama saja, lalu di hari selanjutnya mereka tidak hadir meskipun sudah dipanggil secara terstruktur, dan tidak hadir dalam mediasi tanpa alasan. Dan apabila salah satu pihak menghadiri mediasi tetapi tidak menanggapi simpulan dari perkara pihak lain serta tidak menandatangani kesepakatan perdamaian tanpa alasan. Maka, gugatan tersebut dikatakan tidak bisa diterima oleh hakim yang memeriksa perkara dan apabila salah satu pihak tidak dapat untuk beritikad baik maka pihak tersebut harus bertanggung jawab untuk membayar biaya mediasi.

Jika proses mediasi ini tercapai dan menghasilkan kesepakatan, maka langkah selanjutnya yaitu menguraikan kesepakatan secara tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan mediator. Para pihak melalui mediator mengajukan kesepakatan perdamaian kepada hakim yang memeriksa perkara agar dipastikan dengan akta perdamaian.

Menurut Drs. Usman, SH, MH pada sidang yang pertama, ketua majelis hakim wajib memberikan perintah kepada pihak yang sedang bersengketa untuk melakukan proses mediasi, tujuan diadakannya proses mediasi untuk mendamaikan para pihak yang bersengketa. Jika mediasi ini berhasil untuk mendamaikan para pihak, maka akan dibuatkan akta perdamaian yang isinya menghukum para pihak untuk memenuhi isi akta perdamaian yang telah dibuat diantara mereka.

Akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sepadan dengan putusan hakim, maka jika ada salah satu pihak yang tidak menaatinya dapat diajukan pelaksanaan eksekusi oleh pihak yang dirugikan kepada pengadilan. Akta perdamaian hanya dapat dibuat untuk hal kebendaan saja yang dapat dieksekusi. Dan akta perdamaian tersebut nantinya akan dicatat dalam Register Induk Perkara yang bersangkutan pada kolom putusan. Akta perdamaian ini tidak bisa untuk dimintakan banding, kasasi ataupun peninjauan kembali dan juga tidak dapat diajukan gugatan baru lagi.<sup>37</sup>

Tahapan dalam mediasi, yaitu:<sup>38</sup>

1) Tahap Pra Mediasi

- Pada saat sidang pertama kedua belah pihak menghadiri oleh kedua belah pihak, kedua belah pihak diminta oleh hakim untuk menempuh proses mediasi.
- Hakim diwajibkan untuk menjelaskan kepada para pihak mengenai prosedur dan biaya mediasi.

---

<sup>37</sup> Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 95.

<sup>38</sup> Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 61-64.

- Keputusan dari kuasa hukum wajib untuk memperoleh persetujuan tertulis dari para pihak.
- Apabila kuasa hukum telah mengambil kesepakatan maka itu adalah kehendak dari para pihak.
- Para pihak diberikan waktu paling lama satu hari kerja setelah sidang pertama untuk memilih mediator dari daftar pengadilan atau dari luar dari daftar pengadilan.
- Apabila para pihak belum dapat memilih mediator maka wajib memilih dari daftar mediator di Pengadilan Negeri.
- Jika hal tersebut tidak bisa disepakati oleh kedua belah pihak nantinya Ketua Majelis menunjuk seorang mediator dari daftar mediator dengan adanya suatu penetapan.

## 2) Tahap Mediasi

- Proses mediasi menggunakan mediator diluar daftar Pengadilan Negeri berlangsung paling lama 30 hari kerja.
- Proses mediasi di pengadilan paling lama 7 hari kerja setelah pemilihan atau penunjukan mediator, para pihak wajib menyerahkan fotokopi dokumen yang memuat duduk perkara, fotokopi surat-surat yang diperlukan dan hal lain terkait dengan sengketa terhadap mediator dan pihak yang bersengketa.
- Jadwal pertemuan akan ditentukan oleh mediator.
- Pihak yang bersengketa dapat didampingi oleh kuasa hukum masing-masing pihak.
- Jika dibutuhkan, mediator dapat melakukan kaukus.
- Proses mediasi bersifat rahasia. Dengan hasil akhir tercapainya kata sepakat atau tidak sepakat, proses mediasi berlangsung paling lama 22 hari kerja sejak pemilihan atau penetapan penunjukan mediator.

## 3) Tahap Akhir

- Jika sudah ada kesepakatan antara para pihak dengan bantuan mediator, merumuskan secara tertulis kesepakatan yang sudah dicapai dan sudah ditandatangani oleh para pihak.
- Apabila sudah tercapai kesepakatan, maka wajib memuat klausula pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai.
- Menghadap kembali kepada hakim pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberi tahu bahwa telah tercapai kesepakatan.
- Kemudian, hakim menetapkan kesepakatan tersebut pada akta perdamaian.
- Apabila kata sepakat tidak tercapai, pihak mediator akan membuat pernyataan secara tertulis jika mediasi tersebut telah gagal dan memberitahukan kepada hakim untuk meneruskan terhadap pemeriksaan perkara.
- Jika para pihak mengambil mediator di dalam pengadilan, maka proses mediasi tidak dikenakan biaya. Sedangkan, apabila pihak mengambil mediator dari luar pengadilan maka pembiayaan dibebankan kepada para pihak berdasarkan kesepakatan.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan bahasan yang sudah di uraikan dalam jurnal ini, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

- 1) 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.
- 2) Proses mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak mediator terpilih dan sudah dipilih oleh para pihak atau ditunjuk oleh majelis hakim. Waktu mediasi dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak berakhir masa 30 (tiga puluh) hari tersebut.

Apabila salah satu pihak atau kuasa hukumnya telah 2 (dua) kali berturut-turut tidak menghadiri mediasi sesuai jadwal yang telah disepakati atau hanya menghadiri mediasi pada hari pertama saja tetapi tidak pernah hadir pada hari selanjutnya meskipun sudah dipanggil secara patut, lalu tidak hadir dalam mediasi tanpa alasan setelah dipanggil secara patut, menghadiri mediasi tapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi resume perkara pihak lain serta tidak menandatangani kesepakatan perdamaian tanpa alasan. Maka, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh hakim pemeriksa perkara dan apabila salah satu pihak tidak beritikad baik maka dapat dikenakan kewajiban membayar biaya mediasi.

Jika proses mediasi ini berhasil mencapai kesepakatan, maka para pihak dengan dibantu mediator wajib merumuskan kesepakatan secara tertulis dengan ditandatangani oleh para pihak dan mediator. Kesepakatan perdamaian dapat diajukan oleh para pihak melalui mediator kepada hakim pemeriksa perkara agar dikuatkan dengan akta perdamaian.

### **Saran**

- 1) Dalam proses jual beli tanah waris ini harus sesuai dengan prosedur yang berlaku dan para pihak harus hadir dalam penandatanganan akta jual beli dan apabila salah satu pihak ada yang berhalangan untuk hadir maka harus mengirimkan kuasa hukumnya.
- 2) Untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris ini, lebih baik menggunakan sistem mediasi karena pelaksanaan yang sangat efektif dan juga tidak memerlukan biaya dalam proses hukum di persidangan. Dengan diadakannya sistem mediasi ini di harapkan para pihak bisa berdamai serta tidak ada lagi sengketa yang muncul.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Abbas, Syahrizal. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*.  
Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Waris Islam*. Yogyakarta: UII Pres. 2004.  
Daradjat, Zakiyah. *Ilmu Fiqh*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. 1995.

- H.F.A, Vollmar. *Inleiding tot de studie van het Netherlends Burgerlijkrecht*, disadur oleh Chidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdata)*. Bandung: Tarsito. 1990.
- Hayati, Amal. dkk. *Hukum Waris*. Medan: CV. Manhaji. 2015.
- Kian, Goenawan. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta : Pustaka Grhatama 2008.
- Maruzi, Muslich. *Pokok-Pokok Ilmu Waris*. Semarang: Mujahidin Pustaka Amanni. 1981.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 1994.
- Pitlo, A. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, terjemahan oleh Isa Arief. Jakarta: Intermasa. 1979.
- Rofiq, Ahmad. *Fiqh Mawaris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.
- Sabiq, Sayyid *Fiqh al-Sunnah*. Kairo: Maktabah Dar al-Turas.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta: KENCANA. 2012.
- Soerjono dan Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Pres. 1996.
- Sumardjono, Maria dan Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika. 2011.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. 2012.

#### **Hasil Penelitian/Tugas Akhir**

- Kurniawan, Fajar. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Skripsi. Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Semarang. Semarang. 2017.
- Restiana. *Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Melalui Mediasi*. Skripsi. Program Sarjana Fakultas Hukum Islam UIN Alauddin Makassar. Makassar. 2016.
- Syahriwijaya. *Implementasi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan Di Pengadilan Agama Bulukumba Kelas II B*. Tesis. Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Makassar. 2015.

#### **Internet**

- Ilmu Ekonomi ID. "Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli". <https://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>. Diakses pada tanggal 08 Maret 2021.
- 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 Maret 2021.