

**PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH  
ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM  
WARIS ISLAM**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**DAVID AJI SAPUTRO**

**NIM. 30302100099**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH  
ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM  
WARIS ISLAM**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**DAVID AJI SAPUTRO**

**NIM. 30302100099**

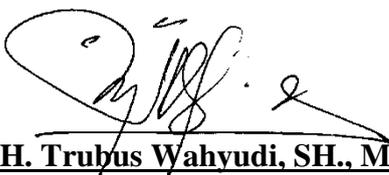
**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH**  
**ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM**  
**WARIS ISLAM**



**Diajukan Oleh:**  
**DAVID AJI SAPUTRO**  
**NIM. 30302100099**

**Telah Disetujui:**  
**Pada Tanggal, 1 November 2024**  
**Dosen Pembimbing :**

  
**Dr. H. Trubus Wahyudi, SH., MH.**  
**NIDN. 88-6297-0018**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH**  
**ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM**  
**WARIS ISLAM**

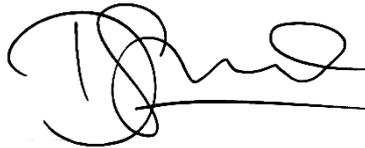
Dipersiapkan dan disusun oleh:

David Aji Saputro  
NIM. 30302100099

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 29 November 2024  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

**NIDN. 06-1710-6301**

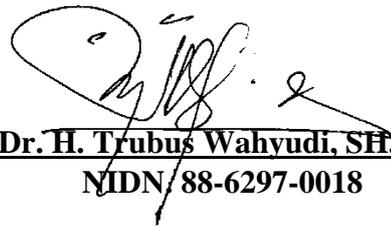
Anggota



**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**

**NIDN. 06-0504-6702**

Anggota



**Dr. H. Trubus Wahyudi, SH., MH.**

**NIDN. 88-6297-0018**

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

**NIDN. 06-2004-6701**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

مَنْ جَدَّ وَجَدَ

*“Barang siapa yang bersungguh-sungguh, maka ia akan berhasil.”*

لَا تَحْزَنُ إِنَّ اللَّهَ مَعَنَا

*“Jangan engkau bersedih, sesungguhnya Allah bersama kita.”*

QS. at-Taubah ayat 40

### Skripsi ini Penulis persembahkan untuk:

1. Kepada Ibu dan Ayah Penulis, Nur Hidayati dan Sutrisno yang telah membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang sampai dengan titik sekarang.
2. Kepada Saudara Penulis, yang membantu untuk menyemangati penulis sampai dengan titik sekarang.
3. Untuk teman-teman penulis falahul, raden, tegar, lendra, lutfi, Iqbal, nabel, dida, adit, agung, dan teman-teman lainnya yang tidak bias saya sebut tanpa mengurangi rasa terimakasih banyak.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : David Aji Saputro  
NIM : 30302100099  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM WARIS ISLAM”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini mengandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 29 November 2024  
Yang menyatakan,



**David Aji Saputro**  
NIM. 30302100099

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : David Aji Saputro

NIM : 30302100099

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM WARIS ISLAM”** Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 29 November 2024  
Yang menyatakan,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SERAI APEI' and '5A545AJX017204510'.

**David Aji Saputro**  
NIM. 30302100099

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan doa kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayat, dan Karunia-Nya sehingga Penulis diberikan kemampuan dalam menyelesaikan penelitian skripsi ini dengan lancar.

Sejalan dengan penulisan skripsi ini, Penulis melihat dalam permasalahan sosial yang terjadi di masyarakat mengenai hukum kewarisan membuat Penulis menjadi tertantang untuk mencoba menggali informasi dan ilmu dari suatu permasalahan tersebut. Maka dari itu, Penulis tertarik untuk mengangkat suatu karya ilmiah ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM WARIS ISLAM”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam mewujudkan dan menyelesaikan skripsi ini, Penulis banyak diberi bantuan, motivasi serta dorongan dan semangat dari berbagai pihak, maka dari itu Penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberi bantuan, sebagai berikut:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Ibu Dr. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. Dosen wali terimakasih atas perhatiannya terhadap penulis dalam perkuliahan.
7. Bapak Dr. H. Trubus Wahyudi, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran, untuk memberikan bimbingan dan arahan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Dan Staff Karyawan Fakultas Hukum Unissula Semarang.
9. Kepada Saudara Penulis, yang membantu untuk menyemangati penulis sampai dengan titik sekarang.
10. Teman-teman penulis Falahul, Raden, Tegar, Lendra, Lutfi, Iqbal, Nabel, Dida, Adit, Agung, dan teman-teman lainnya yang tidak bias saya sebut tanpa mengurangi rasa terimakasih banyak.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Besar harapan Penulis adanya skripsi ini dapat membantu setiap pihak termasuk dalam memberikan pengetahuan yang lebih dengan adanya skripsi ini. Atas segala perhatian, dukungan, dan kerjasamanya Penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 29 November 2024

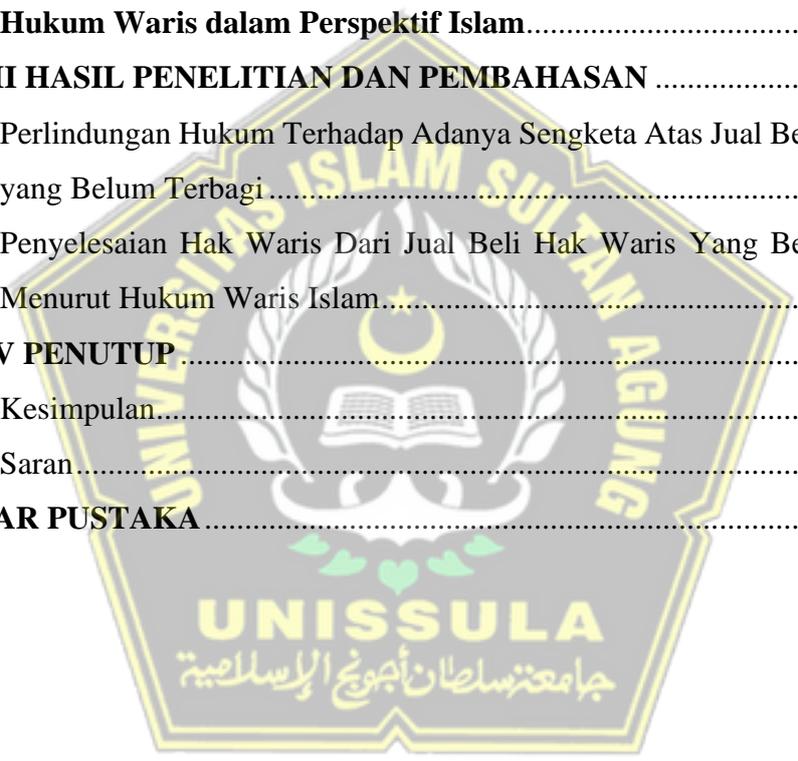


David Aji Saputro

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	vi
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	17
<b>A. Tinjauan Umum tentang Ahli Waris</b> .....	17
1. Pengertian Ahli Waris .....	17
2. Golongan Ahli Waris .....	17
3. Rukun Waris.....	21
4. Ketentuan Ahli Waris.....	21
5. Asas-Asas Hukum Kewarisan.....	22
<b>B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah</b> .....	24

1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	24
2. Syarat Jual Beli Tanah.....	27
3. Prosedur Jual Beli Tanah .....	30
<b>C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah.....</b>	<b>34</b>
1. Pengertian Sengketa Tanah .....	34
2. Sebab Timbulnya Sengketa Tanah.....	35
3. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa.....	37
4. Sengketa Pertanahan .....	38
<b>D. Hukum Waris dalam Perspektif Islam.....</b>	<b>42</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>51</b>
A. Perlindungan Hukum Terhadap Adanya Sengketa Atas Jual Beli Hak Waris yang Belum Terbagi.....	51
B. Penyelesaian Hak Waris Dari Jual Beli Hak Waris Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Waris Islam.....	65
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>



## ABSTRAK

Proses pewarisan yaitu pemindahan harta kekayaan dari orang yang sudah meninggal kepada ahli warisnya. Menjual objek harta warisan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya tentu sudah jelas melanggar ketentuan hukum kewarisan, dalam pengetahuan umum harta warisan yang belum terbagi merupakan harta bersama (*boedel*). Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi dan penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum waris Islam.

Metode pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif yaitu hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum sebagai kaidah atau norma. Spesifikasi penelitian menggunakan metode deskriptif analisis yaitu mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya, disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada. Jenis dan sumber data menggunakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi pustaka (*library research*) dan metode analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil dari penelitian ini yaitu perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi yaitu sebagaimana Pasal 834 KUHPerdara maka ahli waris yang memiliki hak atas tanah yang diperjualbelikan dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan. Jual beli tanpa kesepakatan seluruh ahli waris dapat dibatalkan sebab tidak memenuhi syarat adanya kata sepakat, karena di dalamnya terdapat unsur kekeliruan dan penipuan. Sehingga para pihak telah melanggar perjanjian yang telah dibuat dan disepakatinya, maka perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum. Sistem penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum perdata yaitu dalam penyelesaian sengketa harta warisan dapat diselesaikan dengan jalur litigasi yang merupakan bagian dari kewenangan pengadilan agama, sebab kompetensi mutlak (*absolut*). Dalam persidangan penyelesaian perkara perdata ahli waris diminta untuk bermediasi dengan menggunakan pendekatan konsensus atau mufakat dalam proses mediasi bertujuan untuk mencapai hasil kesepakatan atau persetujuan para pihak sebagai upaya untuk mewujudkan kesepakatan bersama di antara para pihak yang bersengketa di dalam sengketa kewarisan.

**Kata Kunci:** *ahli waris, hak waris, belum terbagi*

## **ABSTRACT**

*The inheritance process is the transfer of assets from a deceased person to his/her heirs. Selling an inheritance object without the consent of other heirs is certainly a clear violation of inheritance law, in general knowledge, undivided inheritance is joint property (boedel). The purpose of this study is to determine the legal protection against disputes over the sale and purchase of undivided inheritance rights and the settlement of inheritance rights from the sale and purchase of undivided inheritance rights according to Islamic inheritance law.*

*The approach method used is Normative Jurisprudence, namely law is conceptualized as what is written in laws and regulations or laws as rules or norms. The research specifications use a descriptive analysis method, namely collecting data according to the actual, compiled, processed and analyzed to provide an overview of the existing problems. The types and sources of data use secondary data which include primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The data collection method uses library research and the data analysis method uses qualitative analysis.*

*The results of this study are legal protection against disputes over the sale and purchase of undivided inheritance rights, namely as per Article 834 of the Civil Code, heirs who have rights to the land being traded can file a lawsuit in court. Sale and purchase without an agreement of all heirs can be canceled because it does not meet the requirements for an agreement, because there are elements of error and fraud. So that the parties have violated the agreement that has been made and agreed upon, then the act is an unlawful act. The inheritance rights settlement system from the sale and purchase of undivided inheritance rights according to civil law, namely in the settlement of inheritance disputes, can be resolved through litigation which is part of the authority of the religious court, because the competence is absolute. In the trial for the settlement of civil cases, heirs are asked to mediate using a consensus or consensus approach in the mediation process aimed at achieving an agreement or agreement of the parties as an effort to realize a mutual agreement between the parties in dispute in the inheritance dispute.*

**Keywords:** *heirs, inheritance rights, undivided*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut tercantum dalam dasar hukum negara Indonesia yakni Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) pada Pasal 1 ayat (3) menyatakan, “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.” Sebagai negara hukum tindakan dan perbuatan harus didasari oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebab, sejatinya hukum dibentuk untuk mencapai upaya yang diorientasikan pada terpenuhinya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.<sup>1</sup> Bagi Indonesia, negara hukum didasarkan pada nilai-nilai Pancasila yang menjadi pandangan hidup bangsa dan sumber dari segala sumber hukum. Artinya adalah bahwa hukum di Indonesia harus dilandasi dengan semangat untuk menegakkan nilai ketuhanan, nilai kemanusiaan, nilai persatuan, nilai kerakyatan dan nilai keadilan, sebagaimana yang terkandung dalam Pancasila.

Negara yang didasarkan atas hukum, menempatkan hukum sebagai hal yang tertinggi (*supreme*), sehingga terdapat istilah supremasi hukum. Supremasi hukum tidak boleh mengabaikan 3 (tiga) ide dasar hukum (*idee des recht*), yaitu kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum, sebagaimana yang

---

<sup>1</sup> M. Tasbir Rais, 2002, Negara Hukum Indonesia: Gagasan dan Penerapannya, *Jurnal Hukum Unsulbar*, Vol. 5 No. 2. hlm. 17-18.

diajarkan oleh Gustav Radbruch. Apabila suatu negara berdasarkan atas hukum, maka pemerintahan negara itu juga harus berdasarkan atas suatu konstitusi atau Undang-Undang Dasar sebagai landasan penyelenggaraan pemerintahan (*grondwet*). Konstitusi di dalam suatu negara hukum adalah konstitusi yang bercirikan gagasan konstitusionalisme. Hal yang dimaksudkan untuk adanya pembatasan atas kekuasaan serta adanya jaminan atas hak-hak dasar warga negara.

Asas perlindungan dalam negara hukum tampak antara lain dalam *Declaration of Independent*, dimana deklarasi tersebut mengandung asas bahwa orang yang hidup di dunia ini sebenarnya telah diciptakan merdeka oleh Tuhan, dengan dikaruniai hak-hak yang tidak dapat dirampas atau diambil serta dimusnahkan. Hak-hak tersebut mendapat perlindungan secara tegas dalam suatu negara hukum. Peradilan tidak semata-mata hanya melindungi hak asasi perorangan, melainkan juga berfungsi untuk mengayomi masyarakat agar tercapai dan terpeliharanya cita-cita luhur bangsa.

Dapat kita lihat bahwa perlindungan hukum terhadap hak-hak warga negaranya sangat utama dalam Negara hukum, yang bertujuan dalam rangka mencapai cita-cita suatu bangsa. Tanpa adanya perlindungan hukum tentu akan sulit bagi suatu bangsa untuk dapat mengembangkan dirinya. Hal tersebut terjadi karena tanpa adanya perlindungan hukum bagi warganegara. Hukum juga mempunyai salah satu tujuan lain yaitu mengatur kehidupan manusia, hal ini di dasari karena dalam kehidupan manusia pada hakikatnya yaitu menjamin hubungan dan memiliki tujuan dan keinginan yang berbeda-beda, maka fungsi

hukum yaitu mengatur dan menyeimbangkan sifat dan keinginan yang berbeda-beda agar hubungan antar sesama manusia berada dalam kedamaian dan ketertiban, misalnya hukum waris sangat erat berkaitannya dengan kehidupan manusia.

Keberadaan hukum waris yaitu sebagai ketentuan hukum yang mengatur akibat-akibat hukumnya di bidang hukum harta kekayaan karena kematian seseorang yakni sebagai peralihan harta yang di tinggalkan pewaris beserta akibat-akibat pengasingan tersebut bagi para penerimanya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>2</sup> Hukum waris bisa muncul karena adanya kematian, sedangkan kematian adalah sebuah keniscayaan bagi manusia. Dengan meninggalnya seseorang maka terjadinya proses pewarisan yaitu pemindahan harta kekayaan dari orang yang sudah meninggal, sehingga seluruh kekayaan miliknya beralih ke ahli warisnya.<sup>3</sup>

Menurut Soepomo, hukum waris adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoper barang-barang harta benda dan barang yang tak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.<sup>4</sup> Tak jauh berbeda, hukum waris juga diartikan sebagai ketentuan yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan (hak dan kewajiban) dari seorang yang meninggal dunia kepada seorang atau lebih.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Iman Sudiyat, 2004, *Peta Hukum Waris Indonesia*, Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta, hlm. 2

<sup>3</sup> Oemar Moechthar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 5

<sup>4</sup> R Soepomo, 1996, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Cet. Ke-14, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.72.

<sup>5</sup> Djaja S. Meliala, 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 4.

Sehingga dari kedua definisi tersebut dapat dikenal beberapa istilah. Pertama, pewaris yaitu orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan kepada orang lain. Kedua, ahli waris yaitu orang yang berhak atas harta warisan. Ketiga, harta warisan yaitu kekayaan yang ditinggal berupa *aktiva* dan *passive*.

Harta warisan telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas warisan yang di kenal dengan *legitieme portie* (sebagian-sebagian mutlak). Djaja S. Mallala<sup>6</sup> menerangkan bahwa menurut Pasal 913 KUHPerdara *Legitieme Portie* yaitu bagian dari harta warisan yang harus di berikan kepada para ahli waris dalam garis lurus (baik ke atas maupun ke bawah) menurut undang-undang, dan terhadap bagian ini si pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah maupun wasiat.

Para ahli waris yang menerima warisan dari pewaris tidak saja berhak atas aktivitasnya melainkan juga mempunyai kewajiban untuk menerima pasivanya yaitu hutang pewaris. Tidak semua hak-hak dan kewajiban pewaris dapat beralih kepada ahli waris. Dalam pembagian harta warisan sering menimbulkan permasalahan dalam keluarga resiko yang sering muncul tidak bijaknya menyikapi konflik dalam keluarga maka bisa saja mengakibatkan terjadinya renggang bahkan putusnya tali kekeluargaan. Salah satu permasalahan yang sering terjadi perjanjian jual beli hak atas warisan yang

---

<sup>6</sup> Djaja S. Maliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 164

belum terbagi.

Menjual objek harta warisan tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya tentu sudah jelas melanggar ketentuan hukum warisan, dalam pengetahuan umum harta warisan yang belum terbagi merupakan harta bersama (*boedel*).

Dari pemaparan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI HAK WARIS TANAH ATAS WARISAN YANG BELUM TERBAGI MENURUT HUKUM WARIS ISLAM”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi?
2. Bagaimana penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum waris Islam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi.

2. Untuk mengetahui penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum waris Islam.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun yang bisa menjadi manfaat atas penulisan skripsi ini diharapkan agar penelitian dapat digunakan sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Secara teoritis diharapkan penulisan penelitian ini dapat berguna untuk:

- a. Penulisan ini diharapkan dapat dijadikan bahan kajian untuk memberikan informasi pengetahuan mengenai ilmu hukum terutama pengetahuan bagi mahasiswa dalam bidang hukum yang menyangkut hak atas waris atau kewarisan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat di pertimbangkan oleh para dosen untuk dijadikan sebagai referensi hukum pada fakultas hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi sebagai rujukan bagi peneliti lain pada masa yang akan datang.

2. Secara Praktis

Secara praktis diharapkan penulisan penelitian ini dapat berguna untuk

- a. Bagi penulis, hasil dari penelitian ini berguna sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
- b. Bagi masyarakat, hasil dari penelitian untuk memberikan informasi serta penjelasan lebih lanjut mengenai hukum bagi masyarakat umum agar dapat dipahami dan diimplementasikan oleh masyarakat umum.:

## **E. Terminologi**

### **1. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan Hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini

merupakan perlindungan akhir yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

## 2. Jual Beli

Jual beli menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual adalah yang menyerahkan barang dan pembeli adalah pihak yang membayar harga barang yang di jual.

Menurut Wirjono Prodjodikoro jual beli yakni suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga yang dimufakati mereka berdua<sup>7</sup>

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu<sup>8</sup> :

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

---

<sup>7</sup>Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, hlm. 17

<sup>8</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 181

### 3. Hak

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hak adalah sesuatu yang benar, kepunyaan, milik, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu yang telah ditentukan oleh undang-undang, atau kekuasaan yang benar atas sesuatu. Hak juga dapat diartikan sebagai derajat atau martabat tertentu.<sup>9</sup>

Hak yaitu kekuasaan atau kemampuan seseorang untuk menerima, melakukan, atau memiliki sesuatu. Hak berkaitan erat dengan penguasaan seseorang atas sesuatu. Hak dapat juga diartikan sebagai sesuatu yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, atau kekuasaan untuk berbuat sesuatu.<sup>10</sup>

### 4. Warisan

Warisan yaitu semua peninggalan pewaris yang berupa hak kewajiban atau semua harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya

*Boedel* warisan yang berupa kekayaan saja dan yang perlu segera dikeluarkan dari harta orang meninggal dunia antara lain

- a. Biaya pengurusan mayat
- b. Dibayarkan utangnya
- c. Dilaksanakan wasiatnya/hibah wasiatnya
- d. Dalam hukum waris islam diambil zakatnya/sewanya

<sup>9</sup> KBBI Daring, "Hak", <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak> diakses pada 6 November 2024

<sup>10</sup> Notonegoro, 2010, *Pengertian Hak dan Kewajiban*, PT Sumbartoday, Padang, hlm. 7.

e. Sisanya adalah harta warisan

#### 5. Warisan yang Belum Terbagi

Warisan yang belum terbagi yaitu harta peninggalan yang belum dibagi di antara ahli waris secara hukum harta warisan yang belum dibagi masih merupakan hak bersama semua ahli waris, yang berarti tidak ada satu pun ahli waris yang memiliki hak eksklusif atas bagian tertentu dari harta peninggalan milik Pewaris.<sup>11</sup>

#### 6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pengertian hukum perdata menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hukum yang mengatur hak, harta benda, dan hubungan antara orang dan orang dalam suatu negara

Hukum perdata merupakan hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap orang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaannya diserahkan masing masing pihak menurut sri soedewi hukum perdata yaitu hukum yang mengatur kepentingan antara warga Negara yang satu dengan warga Negara lainnya.<sup>12</sup>

### F. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini, akan dijelaskan secara rinci mengenai langkah-langkah apa yang akan ditempuh dalam melakukan penelitian skripsi

---

<sup>11</sup> Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 162.

<sup>12</sup> Djaja S Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 1

ini guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.<sup>13</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam menyusun penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Yuridis Normatif adalah dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>14</sup> Penelitian Yuridis Normatif ini berdasarkan kepada hukum primer dan sekunder, penelitian ini lebih menitik beratkan adanya norma-norma yang termuat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup>

### 2. Spesifikasi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan Deskriptif Analisis. Metode Deskriptif Analisis merupakan metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.<sup>16</sup> Pada penelitian ini penulis akan memberikan uraian gambaran tentang hukum jual beli hak waris atas warisan yang belum terbagi.

---

<sup>13</sup> Zainudin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 167.

<sup>14</sup> Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 20.

<sup>16</sup> Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi. (Mixed Methods)*. Alfabeta, Bandung, hlm. 105.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini penulis hanya menggunakan Sumber Data Sekunder, mengingat penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif dengan pendekatan Deskriptif Analisis. Data Sekunder adalah data yang didapatkan atau dikumpulkan oleh orang-orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder ini dapat berupa catatan, buku, bukti yang telah tersedia, ataupun arsip-arsip yang telah dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan. Data-data sekunder yang didapat melalui studi kepustakaan dalam penyusunan penelitian ini terbagi menjadi beberapa macam, sebagai berikut:

#### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama, yang bersifat *autoratif* atau memiliki otoritas, dalam artian lain adalah bersifat mengikat. Yaitu berupa peraturan perundang-undangan dan aturan turunannya yang mengikat hukum. Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- 3) Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

- 5) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam;
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

**b. Bahan hukum sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang akan menunjang dan memberikan penjelasan serta gambaran yang lebih luas terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, skripsi, naskah akademik, maupun makalah terkait yang dapat digunakan untuk menunjang dalam penyusunan penelitian ini.

**c. Bahan hukum tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang menjadi bahan pendukung serta petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti contohnya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Ensiklopedia serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan dan dapat digunakan untuk menunjang serta melengkapi data yang diperlukan dalam penyusunan penelitian ini.

**4. Metode Pengumpulan Data**

Penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan merupakan usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun berbagai informasi yang berkaitan atau relevan dengan topik

yang sedang diteliti, yang diperoleh dari literatur buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan ilmiah, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan, ketetapan-ketetapan, keputusan-keputusan, ensiklopedia, maupun literatur tertulis lainnya baik dalam media cetak maupun digital.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Metode kualitatif yang digunakan memiliki makna bahwa penelitian yang dilakukan cenderung bersifat deskriptif analisis. Data-data yang dikumpulkan adalah berupa narasi dan angka-angka, yang nantinya akan dianalisis untuk dijadikan bukti yang kemudian akan diinterpretasikan untuk mendukung kebenaran dari hipotesa yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif bertujuan untuk menggambarkan, menerangkan, serta menjelaskan dan menjawab secara terperinci permasalahan yang akan diteliti dengan mempelajari semaksimal mungkin.

## G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya Untuk sistematikan penulisan sebagai berikut:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai tinjauan umum tentang ahli waris meliputi pengertian ahli waris, golongan ahli waris, rukun waris, ketentuan ahli waris, dan asas-asas hukum kewarisan. Tinjauan umum tentang jual beli tanah meliputi pengertian jual beli tanah, syarat jual beli tanah, dan prosedur jual beli tanah. Tinjauan umum tentang sengketa tanah meliputi pengertian sengketa tanah, sebab timbulnya sengketa tanah, bentuk-bentuk penyelesaian sengketa, dan sengketa pertanahan. Serta hukum waris dalam perspektif Islam.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini menjawab dari rumusan masalah tentang perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi dan penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum waris Islam.

**BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini berisi tentang simpulan dan saran. Simpulan merupakan intisari hasil penelitian dan pembahasan atau dengan

kata lain simpulan merupakan jawaban bagi permasalahan yang dirumuskan. Dari simpulan itu dicoba diberikan saran sebagai upaya yang dapat di tempuh atau tindak lanjut dari penelitian yang dimaksud.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Ahli Waris**

##### **1. Pengertian Ahli Waris**

Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan kata “*ahl*” yang berarti keluarga, *family*, dan waris yang berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdara ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

##### **2. Golongan Ahli Waris**

Ahli waris mempunyai beberapa golongan menurut klasifikasinya:

###### **a. Ahli waris berdasarkan Pasal 174 KHI**

Dalam Pasal 174 ayat (1) dan (2) KHI dijelaskan bahwa ahli waris mempunyai 2 kelompok, yaitu menurut hubungan darah dan

menurut hubungan perkawinan. Menurut hubungan perkawinan ahli waris adalah janda atau duda. Menurut hubungan darah ahli waris terdiri dari kakek, nenek, ayah, ibu, paman, saudara perempuan, saudara laki-laki, anak laki-laki dan anak perempuan. Apabila semuanya ada (masih lengkap), maka yang berhak hanyalah: ayah, ibu, anak, janda atau duda.

b. Ahli waris menurut besar hak yang akan diterima.

Menurut besar hak yg akan diterima, ahli waris mempunyai tiga golongan, yaitu:<sup>17</sup>

- 1) *Ashabul-furudh*, adalah ahli waris yang menurut Al-Qur'an dan Hadis sudah mempunyai bagian tertentu yang dinyatakan dalam bentuk pecahan. Nilai bagiannya ada yang  $\frac{2}{3}$ ,  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$ ,  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{6}$ , dan  $\frac{1}{8}$ .

Ahli waris ini mempunyai 2 golongan, yaitu *sababiyah* (hubungan perkawinan) yang terdiri dari janda atau duda dan *nasabiyah* (hubungan nasab) yang mencakup: kakek, nenek, bapak, ibu, anak perempuan, cucu perempuan dari anak laki-laki, saudara laki-laki seibu, saudara perempuan seibu, saudara perempuan seapak, dan saudara perempuan kandung.

- 2) Ahli waris '*ashabah* merupakan ahli waris yang mendapat sisa harta setelah harta warisan dibagikan kepada ahli waris *ashabul-furudh*.

---

<sup>17</sup> Achmad Yani, *Op. Cit.*, hlm. 40-41.

Macam-macam ahli waris asbahah:

- a) *Ashabah Bin Nafsi*, yaitu ahli waris ashabah dengan sendirinya, bukan karena bersama-sama dengan ahli waris lain ataupun bukan karena ditarik oleh ahli waris lain.
  - b) *Ashabah Bil Ghairi*, yaitu ahli waris ashabah dikarenakan ditarik atau bersama ahli waris lainnya. Ashabah bil ghairi ini adalah seorang wanita yang menjadi ashabah dikarenakan ditarik oleh ahli waris laki-laki.
  - c) *Ashabah Ma'al Ghairi*, yaitu ahli waris ashabah dikarenakan bersama-sama dengan ahli waris keturunan perempuan.
- 3) *Dzawil-arham* adalah ahli waris yang mendapat bagian jika tidak ada golongan *ashabul-furudh* (kecuali suami/istri) dan *'ashabah*. Ahli waris ini juga tidak berasal dari golongan keduanya. Ahli waris *dzawil arham* merupakan ahli waris yang memiliki hubungan darah dengan si pewaris melalui anggota keluarga perempuan.
- c. Ahli waris pengganti

Istilah ahli waris pengganti dapat ditemukan dalam buku II KHI dalam pasal 185. Menurut Pasal 185 KHI ahli waris yang lebih dahulu meninggal dari pada pewaris kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya (kecuali mereka yg dimaksud dalam pasal 173), namun besar bagiannya tidak melebihi bagian ahli waris yang sederajat dengan yang diganti.

Dalam Pasal 185 ayat (1) dikatakan ahli waris pengganti hanya sebatas cucu, namun dalam prakteknya sebagian besar hakim pada peradilan agama tidak membatasi, yaitu dengan mengikuti aturan dalam hukum perdata BW Pasal 841 dan 842 KUHPerdota. Menurut ketentuan tersebut penggantian diperbolehkan, baik dalam hal beberapa anak dari pewaris mewarisi bersama-sama dengan keturunan anak pewaris yang telah meninggal lebih dulu, maupun sekalian keturunan mereka mewarisi bersama-sama, satu sama lain dalam pertalian keluarga yang berbeda- beda derajatnya.<sup>18</sup>

Menurut Otje Salaman dan Mustofa haffas, pengertian ahli waris pengganti dalam hukum waris Islam berbeda dengan ahli waris pengganti dalam hukum waris adat atau hukum waris perdata barat, yang memandang ahli waris pengganti merupakan keturunan dari ahli waris yang digantikan kedudukannya. Dalam hukum waris Islam, ahli waris pengganti ialah ahli waris yang haknya terbuka sebagai akibat ketiadaan ahli waris tertentu. Sejumlah ahli fiqih mengatakan hukum waris Islam tidak mengenal penggantian kedudukan, hal ini dikarenakan ahli waris pengganti tidak selalu adalah keturunan dari ahli waris yang ia gantikan.

Oleh mereka ahli waris pengganti dibagi kedalam 2 kelompok, yang pertama adalah ahli waris utama pengganti yang terdiri dari

---

<sup>18</sup> Habiburrahman, 2011, *Rekonstruksi Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 179.

nenek shachihach, kakek shachihach, cucu perempuan dan cucu laki-laki dari pancar laki-laki. Dan yang kedua, ahli waris pengganti yang terdiri dari saudara sekandung atau seapak dan saudara seibu.<sup>19</sup>

### 3. Rukun Waris

Rukun waris menurut Kompilasi Hukum Islam adalah:

- a. Pewaris, adalah orang yang pada saat meninggal dunia atau dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.
- b. Ahli waris, adalah orang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.
- c. Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya perawatan jenazah (*tahjiz*), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

### 4. Ketentuan Ahli Waris

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam, ketentuan ahli waris pengganti dimuat dalam Pasal 185 yaitu seseorang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan seseorang yang menjadi ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu. KUHPerdara mengenal ketentuan

---

<sup>19</sup> H. R. Otje Salman dan Mustofa Haffas, 2002, *Hukum Waris Islam*, Kencana, Bandung, hlm. 115

penggantian ahli waris. Ada tiga macam penggantian (*representatie*) yaitu:<sup>20</sup>

- a. Penggantian dalam garis lurus ke bawah tiada batas.
- b. Penggantian dalam garis ke samping.
- c. Penggantian dalam garis ke samping menyimpang.

Bagian-bagian yang dijelaskan di atas yang diatur dalam kitab-kitab fikih, merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam penyusunan Kompilasi Hukum Islam yang diterapkan di Indonesia.<sup>21</sup>

#### 5. Asas-Asas Hukum Kewarisan

Hukum Islam didalamnya terdapat beberapa asas yang berkaitan dengan pembagian warisan kepada ahli waris. Asas-asas tersebut sebagai berikut: Asas-asas hukum kewarisan Islam berlaku juga bagi Kompilasi Hukum Islam Indonesia, yaitu:

- a. Asas *ijbari* secara umum terlihat pada ketentuan umum mengenai perumusan pengertian kewarisan, pewaris, dan ahli waris. Secara khusus, asas *ijbari* mengenai cara peralihan harta warisan disebut dalam ketentuan umum dan pada Pasal 187 ayat (2), tentang bagian ahli waris dalam Bab II Pasal 176 sampai Pasal 182, mengenai siapa-siapa yang menjadi ahli waris disebutkan dalam Bab II Pasal 174 ayat (1) dan (2).<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> R.Soebekti dan M.Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta, hlm. 125-126

<sup>21</sup> Pasal 176-182, Kompilasi Hukum Islam

<sup>22</sup> Mohammad Daud Ali, 1997, *Hukum Islam dan Peradilan Agama*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 128.

- b. Asas bilateral dalam Kompilasi Hukum Islam terdapat pada pengelompokan ahli waris seperti tercantum dalam Pasal 174 ayat (1) yaitu ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek (golongan laki-laki), serta ibu, anak perempuan, saudara perempuan dan nenek (golongan perempuan) menurut hubungan darah.<sup>23</sup>
- c. Asas individual tercermin dalam pasal-pasal mengenai besarnya bagian ahli waris dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 176 sampai dengan Pasal 180, dan khusus bagi ahli waris yang belum dewasa atau tidak mampu bertindak melaksanakan hak dan kewajibannya atas harta yang diperoleh dari kewarisan, maka diangkat wali, hal ini diatur dalam Pasal 184 Kompilasi Hukum Islam.
- d. Asas keadilan berimbang dalam Kompilasi Hukum Islam terdapat dalam pasal-pasal mengenai besarnya bagian yang disebut dalam Pasal 176 sampai 180, Pasal 192 tentang pemecahan secara *awl*, Pasal 193 tentang *radd*.
- e. Asas akibat kematian tercermin dalam rumusan-rumusan berbagai istilah yaitu hukum kewarisan, pewaris, ahli waris dan harta peninggalan dalam Pasal 171 pada ketentuan umum.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, 129.

## B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>24</sup>

Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jualbeli

---

<sup>24</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

menurut huku adat.<sup>25</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembelitidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>26</sup>

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, sebab jua beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Daam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelakuhukum dan juga Kepala

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.149

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.72

Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>27</sup>

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi

---

<sup>27</sup> Maria SW, Sumardjono, 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini, *Makalah Seminar*, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates, Jakarta,.

dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

## 2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>64</sup>

### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah

sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
  - d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### 3. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat

tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>28</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa penjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia),

---

<sup>28</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.

maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli

menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.

- 2) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- 3) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- 4) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- 5) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagaiantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- 6) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka

PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.

- 7) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

## C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Tanah

### 1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa dapat terjadi kapan saja, dimana saja dan pada siapa saja. Sengketa dapat terjadi tidak hanya antar individu dengan individu, namun dapat terjadi antara individu dengan kelompok atau kelompok dengan kelompok dan lain sebagainya. Mengenai sengketa tersebut, ada berbagai macam pengertian sengketa antara lain yaitu :

- a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi terhadap suatu objek permasalahan.
- b. Menurut Ali Achmad Chomzah, sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>29</sup>
- c. Menurut Winardi, sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang

---

<sup>29</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 14.

mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara yang satu dengan yang lain.<sup>30</sup>

- d. Menurut Takdir Rahmadi, konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada mereka saja.<sup>31</sup>

## 2. Sebab Timbulnya Sengketa Tanah

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, yaitu :<sup>32</sup>

### a. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

### b. Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi

<sup>30</sup> Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

<sup>31</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 8-10.

karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori Identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena Identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori Kebutuhan Atau Kepentingan Manusia

Teori ini pada intinya, mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substanti, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang

yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

### 3. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa

#### a. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (litigasi)

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>33</sup>

Prosedur penyelesaian sengketa dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal (*very formalistic*) dan sangat teknis (*very technical*), seperti yang dikatakan oleh J. David Reitzel “*there is a long wait for litigants to get trial*”, jangankan untuk mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, untuk menyelesaikan pada satu instansiperadilan saja, harus antri menunggu.<sup>34</sup>

#### b. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi)

Penyelesaian sengketa non-litigasi dikenal adanya istilah penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution*

<sup>33</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, hlm 16.

<sup>34</sup> Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 233.

(ADR). Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyebutkan :“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien sebabnya pada masa belakangan ini, berkembangnya berbagai cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) diluar pengadilan, yang dikenal dengan ADR dalam berbagai bentuk, seperti arbitrase, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, pencari fakta.<sup>35</sup>

#### 4. Sengketa Pertanahan

Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Jika konflik itu telah nyata (*manifest*), maka hal itu disebut sengketa.<sup>36</sup> Secara substantif, Sengketa Pertanahan dapat dikelompokan sebagai berikut :<sup>37</sup>

a. Sengketa Hukum yaitu sengketa yang berkaitan dengan status hukum:

- 1) Subjeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang pihak atau orang yang berhak atas suatu bidang tanah (data yuridis

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 236.

<sup>36</sup> Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hlm. 2.

<sup>37</sup> Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah

tanah-alas hak);

2) Objeknya, yaitu perbedaan pandangan atau penilaian tentang status tanah, status hak atas tanah, letak lokasinya, batas- batasnya (data fisik tanah) :

- a) Sengketa Kepentingan yaitu yang berkaitan dengan perbedaan kepentingan;
- b) Adanya perbedaan kebutuhan yang di upayakan untuk di wujudkan (bukan keinginan). Adanya perbedaan akses dan kemampuan untuk mewujudkan kebutuhan.

b. Sengketa penafsiran yaitu yang berkaitan dengan perbedaan penafsiran :

- 1) Domein hukum dari suatu perilaku;
- 2) Konsekuensi hukum beserta akibatnya yang terjadi

Nurhasan Ismail menjelaskan sumber sengketa pertanahan dapat dibedakan menjadi:<sup>38</sup>

- a. Tindakan Melawan Hukum, seperti :
  - 1) Penyerobotan atau pendudukan tanah yang di punyai orang lain;
  - 2) Pemindahan patok-patok tanda batas tanah;
  - 3) Penyalahgunaan dokumen surat tanah atau Keputusan Hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain,
- b. Keputusan Tata Usaha Negara, seperti :
  - 1) Pengesahan berita acara pengumpulan dan pemeriksaan data

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

fisik yang belum di sepakati;

- 2) Pembukuan data juridis/fisik dalam buku tanah yang belum mempunyai kepastian hukum;
- 3) Penerbitan sertifikat yang data juridisnya (subjek haknya) belum pasti;
- 4) Surat keputusan Pemberian Hak/ijin pengadaan tanah.

c. Kebijakan perundang-undangan Negara, seperti :

- 1) Pemberian akses yang tidak sama pada semua kelompok;
- 2) Penekanan pada persaingan dalam perolehan hak atas tanah;
- 3) Pembiaran terhadap penelantaran tanah;
- 4) Pematjinalan Hak Ulayat masyarakat adat;
- 5) Pematisurian Land Reform yang mengakibatkan kesenjangan dan kemiskinan.

Maria S.W. Sumardjono membagi tipologi kasus-kasus di bidang pertanian menjadi lima kelompok, yakni:<sup>39</sup>

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain;
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform*;
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan;
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

---

<sup>39</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hlm 2.

Ketentuan Umum Pasal 1 butir f Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan dirumuskan bahwa, Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.<sup>40</sup> Macam-macam sifat permasalahan dari suatu sengketa:<sup>41</sup><sup>59</sup>

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- d. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis

---

<sup>40</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, hlm. 8.

<sup>41</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 23.

(bersifat strategis).

#### D. Hukum Waris dalam Perspektif Islam

Pada dasarnya pewarisan merupakan suatu perpindahan segala hak dan kewajiban seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya. Adapun pengertian dari hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.<sup>42</sup>

##### a) Al-quran

Dalam Al-quran telah diatur ketentuan-ketentuan mengenai waris, diantaranya:<sup>43</sup>

##### 1) Ayat-ayat mawaris utama.

Ada 3 ayat yang ketiganya menyebutkan secara rinci para ahli waris dan bagiannya, yakni:

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ فَإِنْ كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِنْ كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِنْ كَانَ لَهُ وَلَدٌ فَإِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوُهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دَيْنٍ آبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

Artinya: “Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu

<sup>42</sup> Effendi perangin dalam Oktavia Milayani, 2017, “Kedudukan Hukum Ahli Waris Yang Mewaris Dengan Cara Mengganti Atau Ahli Waris “Bij Plaatsvervulling” Menurut Burgerlijk Wetboek”, *Al-Adl*, Vol. 9, No. 3, hlm. 407.

<sup>43</sup> Achmad Yani, 2016, *Faraidh dan Mawaris : Bunga Rampai Hukum Waris Islam*. Kencana, Jakarta, hlm. 8-12

*seorang saja, dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Untuk kedua orang tua, bagian masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua orang tuanya (saja), ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, ibunya mendapat seperenam. (Warisan tersebut dibagi setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan dilunasi) utangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui lagi Mahabijaksana.” (QS. an-Nisa’ (4): ayat 11)*

Sebab turun ayat ini, sebagaimana diceritakan oleh sahabat Jabir bin Abdullah Radhiyallahu ‘anhu bahwa dia bertanya kepada Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam : “Wahai Rasulullah, apa yang harus aku lakukan dengan harta yang kutinggalkan ini”? Lalu turunlah ayat An-Nisa ayat 11. [Lihat Fathul Baari 8/91, Shahih Muslim 3/1235, An-Nasa’i Fil Kubra 6/320]<sup>44</sup>

Jabir bin Abdullah Radhiyallahu ‘anhu berkata, datang isteri Sa’ad bin Ar-Rabi’ kepada Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam dengan membawa dua putri Sa’ad. Dia (isteri Sa’ad) bertanya :”Wahai Rasulullah, ini dua putri Sa’ad bin Ar-Rabi. Ayahnya telah meninggal dunia ikut perang bersamamu pada waktu perang Uhud, sedangkan pamannya mengambil semua hartanya, dan tidak sedikit pun menyisakan untuk dua putrinya. Keduanya belum menikah....”.

---

<sup>44</sup> Aunur Rofiq bin Ghufon, “Pembagian Harta Waris”. <https://almanhaj.or.id/2021-pembagian-harta-waris.html>, diakses pada 1 September 2024

Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Allahlah yang akan memutuskan perkara ini”. Lalu turunlah ayat waris.

Beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam memanggil paman anak ini, sambil bersabda : “Bagikan kepada dua putri Sa’ad dua pertiga bagian, dan ibunya seperdelapan Sedangkan sisanya untuk engkau”[Hadits Riwayat Ahmad, 3/352, Abu Dawud 3/314, Tuhwatul Ahwadzi 6/267, dan Ibnu Majah 2/908, Al-Hakim 4/333, Al-Baihaqi 6/229. Dihasankan oleh Al-Albani. Lihat Irwa 6/122]<sup>45</sup>

Berdasarkan keterangan di atas, jelaslah, bahwa yang berwenang dan berhak membagi waris, tidak lain hanyalah Allah Subhanahu wa Ta’ala. Bahkan Allah mempertegas dengan firmanNya **تِلْكَ حُدُودُ اللَّهِ** (ini adalah ketentuan dari Allah), dan firmanNya **فَرِيضَةٌ مِنَ اللَّهِ** (itu adalah ketentuan Allah). [Lihat surat An Nisa` ayat 11, 12 dan 176].

Ketentuan Allah Subhanahu wa Ta’ala adalah sangat tepat dan satu-satunya cara untuk menanggulangi problema keluarga pada waktu keluarga meninggal dunia, khususnya dalam bidang pembagian harta waris, karena pembagian dari Allah Jalla Jalaluhu pasti adil. Dan pembagiannya sudah jelas yang berhak menerimanya..Oleh sebab itu, mempelajari ilmu fara’idh atau pembagian harta pusaka merupakan hal yang sangat penting untuk menyelesaikan perselisihan dan

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

permusuhan di antara keluarga, sehingga selamat dari memakan harta yang haram.

﴿ وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِيَنَّ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَلَةً أَوْ امْرَأَةً وَوَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتُ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ خَلِيمٌ

Artinya: “Bagimu (para suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh istri-istrimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika mereka (istri-istrimu) itu mempunyai anak, kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya setelah (dipenuhi) wasiat yang mereka buat atau (dan setelah dibayar) utangnya. Bagi mereka (para istri) seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, bagi mereka (para istri) seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan (setelah dipenuhi) wasiat yang kamu buat atau (dan setelah dibayar) utang-utangmu. Jika seseorang, baik laki-laki maupun perempuan, meninggal dunia tanpa meninggalkan ayah dan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Akan tetapi, jika mereka (saudara-saudara seibu itu) lebih dari seorang, mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun.” (QS. an-Nisa’ (4): ayat 12)

يَسْتَفْتُونَكَ قُلِ اللَّهُ يُفْتِيكُمْ فِي الْكَلَالَةِ إِنْ امْرُؤٌ هَلَكَ لَيْسَ لَهُ وَلَدٌ وَوَلَهُ أُخْتُ فَلَهَا نِصْفُ مَا تَرَكَ وَهُوَ يَرِثُهَا إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهَا وَلَدٌ فَإِنْ كَانَتَا اثْنَتَيْنِ فَلَهُمَا الثُّلُثُ مِمَّا تَرَكَ وَإِنْ كَانُوا إِخْوَةً رِّجَالًا وَنِسَاءً فَلِلَّذَكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ يُبَيِّنُ اللَّهُ لَكُمْ أَنْ تَضِلُّوا وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Mereka meminta fatwa kepadamu (tentang kalālah). Katakanlah, “Allah memberi fatwa kepadamu tentang kalālah, (yaitu) jika seseorang meninggal dan dia tidak mempunyai anak, tetapi mempunyai seorang saudara perempuan, bagiannya (saudara perempuannya itu) seperdua dari harta yang ditinggalkannya. Adapun saudara laki-lakinya mewarisi (seluruh harta saudara

*perempuan) jika dia tidak mempunyai anak. Akan tetapi, jika saudara perempuan itu dua orang, bagi keduanya dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika mereka (ahli waris itu terdiri atas) beberapa saudara laki-laki dan perempuan, bagian seorang saudara laki-laki sama dengan bagian dua orang saudara perempuan. Allah menerangkan (hukum ini) kepadamu agar kamu tidak tersesat. Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” (QS. an-Nisa’ (4): ayat 176)*

Berikutnya, Allah Jalla Jalaluhu menentukan pembagian harta waris ini untuk kaum laki-laki dan perempuan. Allah berfirman.

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا

Artinya: *“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, baik sedikit maupun banyak, menurut bagian yang telah ditetapkan.” (QS. an-Nisa’ (4): ayat 7)*

- b) Al-hadits, yaitu hadis-hadis dari Nabi Muhammad SAW yang berkaitan dengan waris, diantaranya seperti:
- 1) Hadis riwayat Bukhari dan Muslim mengajarkan bahwa ahli waris laki-laki yang lebih dekat kepada pewaris lebih berhak atas sisa harta warisan setelah diambil bagian ahli waris yang mempunyai bagian tertentu.
  - 2) Hadis riwayat Ahmad dan Abu Daud mengajarkan bahwa harta warisan orang yang tidak meninggalkan ahli waris menjadi milik baitul mal.

3) Hadis riwayat Ahmad mengajarkan bahwa anak dalam kandungan berhak waris setelah dilahirkan dalam keadaan hidup yang ditandai dengan tangisan kelahiran.<sup>46</sup>

c) Ijtihad

Al-quran dan Sunnah telah mengatur ketentuan mengenai hal pembagian warisan, namun dalam beberapa hal masih diperlukan ijtihad dalam hal keduanya tidak mengatur atau tidak ditentukan didalamnya. Hal ini misalnya mengenai warisan banci, bagian ibu yang mewaris hanya bersama-sama dengan ayah dan suami atau istri, mengenai sisa harta warisan yang tidak habis terbagi akan diberikan kepada siapa dan sebagainya.<sup>47</sup>

Dalam ilmu fara'idh, terdapat istilah At-Tarikah. Menurut bahasa, artinya barang peninggalan mayit. Adapun menurut istilah, ulama berbeda pendapat. Sedangkan menurut jumbuh ulama ialah, semua harta atau hak secara umum yang menjadi milik si mayit. [Lihat Fiqhul Islam wa Adillatih 8/270]

Muhammad bin Abdullah At-Takruni berkata : “At-Tarikah ialah, segala sesuatu yang ditinggalkan oleh mayit, berupa harta yang ia peroleh selama hidupnya di dunia, atau hak dia yang ada pada orang lain, seperti barang yang dihutang, atau gajinya, atau yang akan diwasiatkan, atau amanatnya, atau barang yang digadaikan, atau barang baru yang diperoleh

<sup>46</sup> Ahmad Azhar Basyir, 2001, *Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 8-9.

<sup>47</sup> *Ibid.* hlm. 9

sebab terbunuhnya dia, atau kecelakaan berupa santunan ganti rugi. [Lihat kitab Al-Mualim Fil Fara'idh hal.119]

Adapun barang tidak berhak diwaris, diantaranya:<sup>48</sup>

1. Peralatan tidur untuk isteri dan peralatan yang khusus bagi dirinya, atau pemberian suami kepada isterinya semasa hidupnya. [Lihat Fatawa Lajnah Daimah Lil Buhuts Al-Ilmiah wal Ifta 16/429]
2. Harta yang telah diwakafkan oleh mayit, seperti kitab dan lainnya. [Lihat Fatawa Lajnah Daimah Lil Buhuts Al-Ilmiah wal Ifta 16/466]
3. Barang yang diperoleh dengan cara haram, seperti barang curian, hendaknya dikembalikan kepada pemiliknya, atau diserahkan kepada yang berwajib. [Lihat keterangannya di dalam kitab Al-Muntaqa Min Fatawa, Dr Shalih Fauzan 5/238]

Semua barang peninggalan mayit bukan berarti mutlak menjadi milik ahli waris, karena ada hak lainnya yang harus diselesaikan sebelum harta peninggalan tersebut dibagi. Hak-hak yang harus diselesaikan sebelum harta waris tersebut dibagi ialah sebagai berikut:

1. *Mu'nat Tajhiz* Atau Perawatan Jenazah

Kebutuhan perawatan jenazah hingga penguburannya. Misalnya meliputi pembelian kain kafan, upah penggalian tanah, upah memandikan, bahkan perawatan selama dia sakit. Semua biaya ini diambilkan dari harta si mayit sebelum dilakukan hal lainnya. Berdasarkan perkataan Ibnu Abbas Radhiyallahu 'anhu, Rasulullah

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda : **وَكَفَّنُوهُ فِي ثَوْبَيْهِ** (Dan kafanillah dia dengan dua pakaiannya). [Hadits Riwayat Bukhari 656/2, Muslim 866/2] Maksudnya, peralatan dan perawatan jenazah diambilkan dari harta si mayit.

2. *Al-Huquq Al-Muta’aliqah Bi Ainit Tarikah* Atau Hak-Hak Yang Berhubungan Dengan Harta Waris.

Misalnya barang yang digadaikan oleh mayit, hendaknya diselesaikan dengan menggunakan harta si mayit, sebelum hartanya di waris. Bahkan menurut Imam Syafi’i, Hanafi dan Malik. Didahulukan hak ini sebelum kebutuhan perawatan jenazah, karena berhubungan dengan harta si mayit. Lihat Fiqhul Islami wa Adillatihi 8/274. Tashih Fara’idh, 9. Dalilnya ialah, karena perkara ini termasuk hutang yang harus diselesaikan oleh si mayit sebagaimana disebutkan di dalam surat An-Nisa ayat 12, yaitu : “Sesudah dibayar hutangnya”.

3. *Ad-Duyun Ghairu Al-Muta’aliqah Bit Tarikah* Atau Hutang Si Mayit  
Apabila si mayit mempunyai hutang, baik yang berhubungan dengan berhutang kepada Allah Subhanahu wa Ta’ala, seperti membayar zakat dan kafarah, atau yang berhubungan dengan anak Adam, seperti berhutang kepada orang lain, pembayaran gaji pegawainya, barang yang dibeli belum dibayar, melunasi pembayaran, maka sebelum diwaris, harta si mayit diambil untuk melunasinya. Dalilnya ialah.

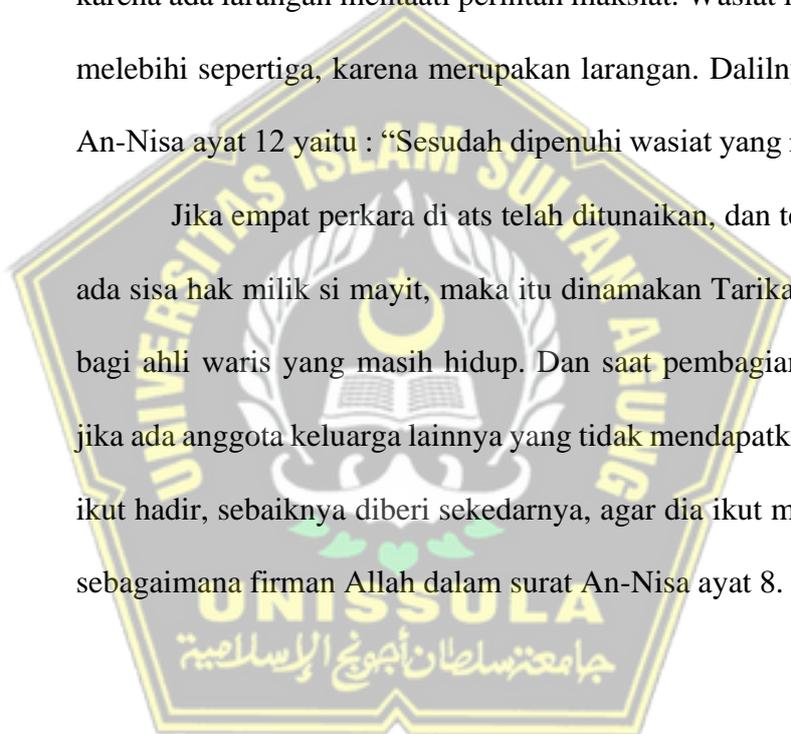
مَنْ بَعْدَ وَصِيَّةٍ يُوصِيَنَّ بِهَا أَوْ دَيْنٍ

Artinya: "*Sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi madharat (kepada ahli waris)*" (QS. an-Nisa' (4): ayat 12)

#### 4. *Tanfidzul Wasiyyah* Atau Menunaikan Wasiat

Sebelum harta diwaris, hendaknya diambil untuk menunaikan wasiat si mayit, bila wasiat itu bukan untuk ahli waris, karena ada larangan hal ini, dan bukan wasiat yang mengandung unsur maksiat, karena ada larangan mentaati perintah maksiat. Wasiat ini tidak boleh melebihi sepertiga, karena merupakan larangan. Dalilnya, lihat surat An-Nisa ayat 12 yaitu : "Sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat".

Jika empat perkara di atas telah ditunaikan, dan ternyata masih ada sisa hak milik si mayit, maka itu dinamakan Tarikah atau bagian bagi ahli waris yang masih hidup. Dan saat pembagian harta waris, jika ada anggota keluarga lainnya yang tidak mendapatkan harta waris ikut hadir, sebaiknya diberi sekedarnya, agar dia ikut merasa senang, sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 8.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Perlindungan Hukum Terhadap Adanya Sengketa Atas Jual Beli Hak Waris yang Belum Terbagi

Perlindungan hukum adalah adanya jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya. Perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain. Perlindungan hukum juga memberikan solusi dalam memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan.<sup>49</sup>

Perlindungan hukum merupakan sebuah pagar pengaman dalam segala sesuatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Awal mulanya teori ini bersumber dari teori hukum alam yang menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara

---

<sup>49</sup> Indah Syajratuddar, 2023, "Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/Pa.Gm)" *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 9, No. 15, hlm. 240

internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>50</sup> Mengenai teori perlindungan hukum, dalam hal ini akan merujuk dari beberapa pendapat para ahli.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>51</sup>

Sedangkan menurut Salim HS merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.<sup>52</sup> Sedangkan Menurut Moch. Isnaeni, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam yaitu perlindungan hukum eksternal dan Perlindungan hukum internal sebagai sarana perlindungan hukum tersebut guna melindungi kepentingan-kepentingan para pihak yang melakukan sebuah perjanjian, yang dijabarkan sebagai berikut.<sup>53</sup>

1. Perlindungan hukum eksternal adalah perlindungan hukum yang diciptakan oleh penguasa lewat regulasi berupa peraturan perundangan. Pada umumnya Perlindungan hukum ini dipersiapkan oleh pembentuk undang-

---

<sup>50</sup> Didik Setiawan, 2017, "Tanggung Gugat Terhadap Identitas Pribadi Pasien Yang Tertuang Dalam Rekam Medis Rumah Sakit". *Skripsi*, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya, hlm. 13

<sup>51</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 53

<sup>52</sup> Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 266.

<sup>53</sup> Moch. Isnaeni, 2017, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, hlm 41,

undang dalam hal ini pemerintah demi menangkalkan kerugian juga ketidakadilan, bagi para pelaku pasar yang secara potensial dapat menimpa salah satu kontraktan, serta mengantisipasi adanya eksploitasi yang dilakukan oleh salah satu kontraktan yang pada dasarnya punya bargaining position yang lebih unggul dari rekannya.

2. Perlindungan hukum internal adalah perlindungan hukum merupakan benteng pengaman kepentingan para pihak yang dibangun atas dasar sepakat, untuk dituangkan dalam wujud-wujud klausula-klausula kontrak yang mereka bangun bersama. Perlindungan hukum internal ini, bisa dibangun dengan baik, sepanjang para pihak sama-sama memiliki *bargaining position* yang berimbang. Kalau posisi tawar berimbang, maka dipastikan akan lahir suatu kontrak yang sehat (*fair*).

Dalam hal perjanjian jual beli undang-undang wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik agar pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dirugikan. Undang-undang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang disebut dalam Bahasa Belanda dengan "*te goerden troe*" yang diterjemah dengan "kejujuran" dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu pertama itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan-hubungan hukum atau perjanjian, kedua itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut. Dalam doktrin Islam, kejujuran merupakan syarat paling mendasar dalam kegiatan bisnis. Rasulullah sangat intens menganjurkan kejujuran dalam kegiatan bisnis. Dalam hal ini beliau

bersabda “Siapa yang menipu kami, maka dia bukanlah kelompok kami” (HR Muslim). Nabi sendiri selalu jujur dalam berbisnis dengan melarang pedagang meletakkan barang busuk di bagian bawah dan barang baru di atas. Hal ini berarti dalam perdagangan Rasulullah memberi pesan untuk melakukan perdagangan dengan itikad baik.<sup>54</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>55</sup> Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara, bab ke lima tentang jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Trubus Wahyudi, 2022, "Hakikat Konsep Rasionalitas dalam Mengontrak Bisnis Ekonomi Islam." *Jurnal Akta*, Vol. 9, No. 4, hlm. 481.

<sup>55</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49

<sup>56</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2016, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, Balai Pustaka, Jakarta Timur, hlm. 325-326

Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Pasal 26 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>57</sup> Jual Beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Terdapat dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:<sup>58</sup>

1. Subyek, yang di dalam jual beli bertindak sebagai penjual. Dalam hal jual beli, hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah itu karena merupakan pemegang yang sah dari hak atas tanah itu.
2. Obyek, yaitu barang- barang tertentu, yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya dan tidak dilarang Undang-Undang untuk diperjual belikan.

---

<sup>57</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 355-356.

<sup>58</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*

Perjanjian jual beli dapat dianggap sah jika para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yakni sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yakni:

1. Adanya kata sepakat antara para pihak.

Dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dimaksudkan agar perjanjian jual beli dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian jual beli tersebut (sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdato).

2. Adanya kecakapan berbuat dari para pihak, maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut. (Sebagaimana Pasal 1330 KUHPerdato).

3. Adanya prihal tertentu

Dengan adanya syarat prihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum.

4. Adanya kausa yang diperbolehkan, maksudnya bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum, undang-undang serta kesusilaan/ketertiban umum.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Bagian Pertama), FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 90.

Perbuatan hukum seperti jual beli tanah sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya. Penjualan warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang sudah jelas, yaitu sudah dilaksanakannya hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, zakat, mengurus jenazah pewaris, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Setelah hak-hak pewaris terlaksanakan baru kewajiban pewaris dilaksanakan. Kewajiban pewaris di sini maksudnya, harta peninggalan pewaris dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagiannya masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Menjadi pengetahuan umum termasuk di kalangan masyarakat bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan harta milik bersama (*boedel*) dan apabila ditelusuri dasar hukumnya, akan sampai pada apa yang disebut sebagai konsep *legitieme portie* baik sistem dalam KUHPerdara maupun sistem kewarisan dalam hukum islam sama-sama mengenal apa yang disebut dengan hak mutlak dari ahli waris yang tidak dapat disimpangi oleh pewaris dengan pemberian wasiat, yang disebut dengan hal *Legitieme Portie*. Proses penerusan dan pengoperan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris

yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan *mede eigendom* (hak milik bersama).<sup>60</sup>

Warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah pemilik asli atau pemilik mutlak dari barang tersebut. Namun, apabila semua ahli waris sepakat atau menyetujui menjual belikan warisan yang belum dibagi tersebut maka jual beli warisan tersebut menjadi sah untuk diperjual belikan.

Sedangkan apabila jual beli warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dianggap tidak sah, karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak dari para ahli waris lainnya. Dalam surat An Nisa' ayat 29 Allah SWT berfirman yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil...” (QS. an-Nisa' ayat 29)<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, 2004, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Kencana, Jakarta, hlm. 2

<sup>61</sup> M. Ali Hasan, 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 107

Selanjutnya Nabi Muhammad SAW bersabda kepada Hakim bin Hizam yang artinya :

*“Jangan engkau menjual apa-apa yang bukan milikmu”.*

Menjual belikan warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya sama seperti menghasab (merampas) hak milik orang lain. Islam menyamakan orang yang mengambil hak orang lain disebut pencuri atau penghasab (merampas) harta orang lain. Islam telah mengharamkan mencuri dan menghasab (merampas). Islam menganggap segala perbuatan mengambil hak milik orang lain sebagai perbuatan yang batal. Dan memakan hak milik orang lain itu berarti memakan barang haram.

Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui kepunyaan orang lain.” Dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli dengan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya itu tidak sah atau batal.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPerduta bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar

sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.”

Dalam menjualbeli harta warisan juga harus ada ketentuan-ketentuan agar tidak terjadi kesalahan pemahaman antara sesama ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat menyebabkan transaksi jual beli batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.<sup>62</sup>

Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut terdapat ketentuan-ketentuan, diantaranya yaitu:<sup>63</sup>

1. Membuat AJB

Jual beli tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

2. Adanya surat Keterangan Ahli Waris.

Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris.

---

<sup>62</sup> Syahril Sofyan, 2011, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm.5.

<sup>63</sup> Patma et al, 2021, “Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi”, *Jurnal Hermeneutika*, Vol. 5, No.2, hlm. 357.

Pada dasarnya manfaat serta fungsi dibuatnya surat keterangan ahli waris ini adalah guna menunjukkan ahli waris secara sah. Dengan tidak adanya surat keterangan ahli waris tersebut, seseorang yang dinilai memiliki hak atas warisan dapat terhalang dalam mendapatkan harta warisan yang menjadi bagiannya.<sup>64</sup>

Sesuai Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara maka menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama. Oleh karena itu seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT dalam pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi PPAT setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Namun, apabila telah dilakukan peralihan harta warisan dan dibayar oleh pihak kedua secara sah di hadapan saksi dan PPAT, peralihan hak atas harta warisan dengan cara jual beli tersebut, masih ada ahli waris yang sebenarnya yang berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersangkakan karena merasa dirinya tidak mengetahui atau diikuti

---

<sup>64</sup> Hukumonline.com, "Cara Mengurus Surat Keterangan Ahli Waris Beserta Contohnya" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-mengurus-surat-keterangan-ahli-waribeserta-contohnya-lt620a162c10619/>, diakses pada 10 September 2024

sertakan dalam proses peralihan hak dengan cara jual beli tanah warisan tersebut.

Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah warisan itu untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadilah sengketa atas jual beli tanah warisan tersebut. Sebab ahli warislah yang paling berhak atas harta warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan menyatakan bahwa dirinya adalah pemilik satu-satunya dari tanah warisan tersebut, maka penjualan tanah warisnya tersebut tidak boleh dilakukan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lain yang berhak atas tanah warisan tersebut tidak dilibatkan dalam proses jual beli, dalam arti tidak ada persetujuan oleh ahli waris, maka akan terjadi sengketa terhadap jual beli tanah tersebut.

Sebagaimana dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria disebut bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. “beralih” adalah suatu peralihan hak yang terjadi tanpa suatu perbuatan hukum, maka dengan sendirinya hak tersebut menjadi hak ahli warisnya, sedangkan “dialihkan” adalah suatu peralihan yang terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu seperti jual beli.<sup>65</sup>

Pihak ahli waris yang sesungguhnya memiliki hak atas suatu tanah waris yang telah beralih kepada pihak kedua dapat mengajukan gugatannya ke

---

<sup>65</sup> I Made Dwi Oka Putriyantini, 2011, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum Jual Beli”, Mataram, hlm.2

pengadilan agama bagi yang tunduk serta mengikuti ketentuan hukum islam dan ke pengadilan negeri bagi yang tunduk pada ketentuan hukum perdata barat sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPerdata bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.”

Maka dalam hal perjanjian jual beli antara ahli waris dengan pihak kedua mungkin seluruh atau sebagiannya tidak berdaya guna karena adanya suatu cacat ketika perjanjian-perjanjian tersebut dibuat. Sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, kata sepakat dianggap tidak ada atau perjanjian tersebut cacat hukum apabila adanya yang pertama, paksaan (*dwang*). Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda yang dilakukan secara tidak sah. Kedua, penipuan (*bedrog*) atau tipu muslihat. Dalam hal ini, pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan atas kehendaknya sendiri, akan tetapi kehendaknya tersebut karena adanya permainan yang sengaja ditujukan kepadanya. Penipuan dilakukan untuk mengelabui pihak lain untuk menandatangani perjanjian. Ketiga, kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*). Dalam hal ini salah satu pihak memiliki persepsi yang keliru terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Keempat, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika

seseorang dalam sebuah perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk membuat penilaian bebas, sehingga ia tidak dapat membuat keputusan yang independen.<sup>66</sup>

Pada Pasal 1320 KUHPerdara, dalam perjanjian tersebut merupakan adanya suatu sebab yang halal. Artinya isi yang menjadi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan juga tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.<sup>67</sup> Sehingga ketika para pihak telah melanggar perjanjian yang telah dibuat dan disepakatinya berarti telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar aturan hukum perdata. Apabila pelanggaran ketentuan hukum perdata maka perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum, maka setiap subyek hukum harus mematuhi. Apabila tidak memenuhi hak atau kewajiban sebagai pihak tersebut maka telah melanggar pengaturan dalam KUH Perdata sehingga dapat digugat dalam Pengadilan.<sup>68</sup>

Jual beli yang dilakukan tanpa kesepakatan seluruh ahli waris, maka jual beli tersebut dapat dibatalkan secara hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian yakni kata sepakat, karena di dalamnya terdapat unsur kekeliruan dan penipuan. Kekeliruan tersebut adalah kekeliruan dalam objek (*error in substantia*).<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> Retna Gumanti, 2012 “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara),” *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1, hlm. 5-6.

<sup>67</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*. Nata Karya, Ponorogo, hlm. 89.

<sup>68</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, 2018 “Peran Pengadilan Negeri Indonesia Dalam Penyelesaian Sengketa Transaksi Elektronik Internasional”. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 26, No.1, hlm.44

<sup>69</sup> Retna Gumanti, Op. Cit. hlm. 6

## **B. Penyelesaian Hak Waris Dari Jual Beli Hak Waris Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Waris Islam**

Perbuatan seorang ahli waris menjual sebagian harta warisan yang belum dibagi pada dasarnya adalah bentuk perjanjian jual beli, yang menurut Pasal 1457 KUHPerdara, disebutkan bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>70</sup> Perjanjian jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian, maka terkait erat dengan keabsahan dan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat umum yang berlaku untuk semua perjanjian yang terdiri atas adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian; adanya kecakapan berbuat para pihak; adanya perihal tertentu; adanya kuasa yang diperbolehkan.<sup>71</sup>

Mengingat objek yang diperjualbelikan tersebut merupakan harta milik bersama, tentunya keabsahan perjanjian jual beli tersebut dapat terancam batal, oleh karena misalnya tanah yang diperjualbelikan masih milik bersama sebagai harta yang belum dibagi. Manakala timbul gugatan, bergantung dari sudut tunduknya kepada sistem hukum perdata barat maupun kepada hukum islam, gugatan terhadap para pihak yang tunduk dan mengikuti ketentuan sistem hukum perdata barat, tentunya harus di selesaikan dengan jalan

---

<sup>70</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm,239.

<sup>71</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*

mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, sedangkan yang tunduk serta mengikuti ketentuan sistem hukum islam, akan mengikuti pengajuan gugatan ke pengadilan agama, oleh karena objek gugatannya adalah sengketa kewarisan.

Gugatan itu sendiri adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.<sup>72</sup>

Dalam hal penjualan oleh seorang ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi, ketika proses penjualan tersebut telah berlangsung, dan pihak ahli warisnya mengajukan keberatan terhadap jual beli harta warisan, dengan alasan sebagai harta warisan milik bersama, karena belum dibagi. Maka terkait erat pula dengan kompetensi pengadilan, apabila kewarisan terkait erat dengan sistem hukum islam.

Kompetensi mutlak (*absolut*) dapat diajukan mengingat harta warisan merupakan harta milik bersama para pihak baik pewaris maupun para ahli waris yang memeluk agama islam. Sehingga pengadilan negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut, karena merupakan kewenangan pengadilan agama. Disisi lain, pihak pengadilanpun dapat menolak mengadili perkara tersebut, karena adanya kompetensi mutlak peradilan.

Menurut sistem hukum Islam kewarisan adalah kompetensi

---

<sup>72</sup> Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 19.

pengadilan agama untuk menyelesaikannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sehingga penyelesaian perkara tersebut dilihat dari objek dan sifat perkaranya apakah sebagai penggelapan warisan ataukah sebagai penipuan terhadap hak atas warisan tersebut.

Beberapa konsekuensi yang timbul dari permasalahan penjualan sebagaian harta warisan tersebut, dijelaskan oleh Eman Suparman,<sup>73</sup> sebagai berikut :

1. Akibat menerima secara penuh: ahli waris atau para ahli waris yang menerima warisan secara penuh, baik secara diam-diam maupun secara tegas bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kewajiban yang melekat pada harta warisan. Artinya ahli waris harus menanggung segala macam hutang-hutang pewaris. Penerimaan warisan secara penuh yang dilakukan secara tegas yaitu melalui akta otentik atau akta dibawah tangan, sedangkan penerimaan secara penuh yang dilakukan diam-diam, biasanya dengan cara mengambil tindakan tertentu yang menggambarkan penerimaan secara penuh.
2. Akibat menerima warisan secara *Beneficiaire*:
  - a. Seluruh warisan terpisah dari harta kekayaan pribadi ahli waris.
  - b. Ahli waris tidak perlu menanggung pembayaran hutang-hutang pewaris dengan kekayaan sendiri sebab pelunasan hutang-hutang

---

<sup>73</sup> Eman Suparman, 2014, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 60

pewaris hanya dilakukan menurut kekuatan harta warisan yang ada.

- c. Tidak terjadi percampuran harta kekayaan, antara harta kekayaan ahli waris dengan harta warisan.
- d. Jika hutang-hutang pewaris telah dilunasi semuanya dan masih ada sisa peninggalan, maka sisa itulah yang merupakan bagian ahli waris.

Para ahli waris di berikan kelonggaran oleh ketentuan undang-undang untuk menentukan sikap terhadap harta warisan. Ahli waris diberi hak untuk berpikir selama 4 bulan dan setelah itu dia harus menyatakan sikapnya apakah menerima atau menolak warisan atau mungkin saja ia menerima warisan dengan syarat yang dinamakan (menerima warisan secara *beneficiaire*).

Pembahasan warisan patut pula dibahas suatu harta bawaan baik dari pihak ayah maupun dari pihak ibu beserta harta bersama akan menjadi harta warisan. Harta bawaan dan harta bersama menurut Pasal 35 ayat-ayatnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan di sebutkan :

1. Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukanlain.<sup>74</sup>

Harta bersama adalah harta yang diperoleh setelah suami istri tersebut berada di dalam hubungan perkawinan atas usaha mereka berdua atau salah satu pihak dari mereka. Harta bawaan adalah harta masing-masing suami istri yang telah dimilikinya sebelum perkawinan baik perolehannya karena

---

<sup>74</sup> Lihat Pasal 35 UU.No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan.

mendapat warisan atau usaha-usaha lain.<sup>75</sup>

Perihal harta kekayaan dalam perkawinan, juga di atur dalam kompilasi hukum islam yang menyatakan pada Pasal 85 bahwa “Adanya harta bersama dalam perkawinan itu tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami atau isteri.”<sup>76</sup> Lebih lanjut di tentukan dalam Pasal 91 ayat-ayatnya dari kompilasi hukum islam, bahwa :

1. Harta bersama sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 diatas dapat berupa benda berwujud atau benda tidak berwujud.
2. Harta bersama yang berwujud dapat meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak dan surat-surat berharga.
3. Harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban.
4. Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuannya pihak lainnya.

Ketentuan Pasal 91 dan ayat-ayatnya menurut penulis dapat terjadi percampuran antara harta bawaan dan harta bersama yang menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Manakala perkawinan suami istri itu bagi suami merupakan perkawinan kedua dan telah mempunyai seorang anak maka pada perkawinan keduanya yang juga memiliki beberapa orang anak, maka harta bawaan sebagai warisan atau pemberian dari perkawinan pertama kepada anaknya yang satu-satunya, dapat bercampur dengan harta kekayaan pada perkawinan kedua.

---

<sup>75</sup> Rosnindar Sembiring, 2016, *Hukum Keluarga*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 88.

<sup>76</sup> Lihat Pasal 91 Kompilasi Hukum Islam.

Konsekuensi lainnya ialah dalam hal pewarisan, oleh karena anak dari perkawinan pertama telah memiliki harta warisan sebagai harta bawaan dari pihak ibunya, namun perkawinan orang tuanya putus karena kematian ibunya. Dan maka perkawinan kedua yang juga memiliki beberapa anak, maka hasil harta bawaannya digunakan sebagai sumber pembiayaan dan pengembangan bisnis keluarga barunya, merupakan suatu contoh yang dapat terjadi.<sup>77</sup>

Seorang anak ketika putusnya perkawinan ayah dan ibunya karena kematian, dan ayahnya kawin lagi dengan mendapatkan beberapa orang anak, sementara anak dari ibunya yang telah meninggal dunia mendapat harta warisan dari pihak orang tuanya, harta warisan berupa sebidang lahan persawahan yang menghasilkan itu dapat bercampur dengan harta dari perkawinan kedua, misalnya hasil sawah digunakan untuk membiayai usaha ayahnya yang sudah menikah lagi.

Status hukum harta warisan yang diturunkan kepada anak tersebut menjadi riskan oleh karena perlindungan hukum apabila terjadi percampuran harta bawaan dengan harta bersama dalam keluarga tersebut, dapat menimbulkan akibat hukum terhadap status hukum terhadap bawaan si anak yang bersangkutan. Kemudian, jika ayah yang sudah kawin lagi meninggal dunia, dan anak-anaknya dari perkawinan kedua mengklaim harta seorang anak sebagai harta bawaan milik bersama, kemudian salah seorang menjual sawah tersebut, maka pertanggung jawaban hukum waris menjadi bagian penting

---

<sup>77</sup> : Titha A. N. Suratinoyo, 2018, "Sengketa Harta Warisan Yang Belum Dibagi Akibat Perbuatan Seorang Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan". *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 1, hlm. 11

dalam mengatasi persoalan tersebut.

Upaya hukum apabila salah seorang ahli waris menjual harta warisan yang belum dibagi adalah dengan mengajukan gugatan kepada pengadilan sebagai bentuk dari upaya untuk penyelesaian sengketa sendiri. Dalam menyelesaikan konflik pembagian harta warisan secara litigasi, dengan ditentukan melalui putusan hakim. Dengan terstruktur dan sistematis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat menyelesaikan sengketa yang terjadi antara para pihak ahli waris yang memiliki hak atas tanah penjualan secara diam-diam. Pada perkara perdata ini adalah bagian dari kewenangan pengadilan agama, sebab kompetensi mutlak (absolut) dapat diajukan mengingat harta warisan merupakan harta milik bersama para pihak baik pewaris maupun para ahli waris yang memeluk agama islam.

Dalam persidangan penyelesaian perkara perdata ahli waris diminta untuk secara bermediasi pada awal persidangan ataupun selama persidangan berlangsung. Dari awal persidangan ataupun sedang berlangsung, hakim sekaligus penengah berusaha mendamaikan para ahli waris yang terlibat pada sengketa harta warisan dan apabila upaya bermediasi sukses dilaksanakan jika para ahli waris yang bersangkutan telah sepakat untuk tidak melanjutkan perkara nya lebih lanjut lagi.<sup>78</sup> Pertimbangan ini akan menguras lebih banyak tenaga, waktu yang lama, membutuhkan anggaran yang cukup banyak dan hanya akan menambah akar permasalahan yang baru sehingga perkara tersebut

---

<sup>78</sup> I. Kadek Leo Byasama Wijaya dkk, 2021. Penyelesaian Perkara Harta Warisan dan Harta Bersama dengan Prosedur Mediasi di Pengadilan Agama Badung (Nomor Perkara 0095/PDTG/2017/PABDG). *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 1, hlm. 88-92

berkepanjangan.

Takdir Rahmadi, menjelaskan unsur-unsur asensial mediasi, yakni:<sup>79</sup>

- a. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui perundingan. Berdasarkan pendekatan mufakat atau konsensus para pihak.
- b. Para pihak meminta bantuan pihak lain yang bersifat tidak memihak yang disebut mediator.
- c. Mediator tidak memiliki kewenangan memutus, tetapi hanya membantu para pihak yang bersengketa dalam mencari penyelesaian yang cepat diterima para pihak.

Pendekatan konsensus atau mufakat dalam proses mediasi mengandung arti, bahwa segala sesuatu yang dihasilkan dalam proses mediasi harus merupakan hasil kesepakatan atau persetujuan para pihak. Upaya mewujudkan kesepakatan bersama di antara para pihak yang bersengketa di dalam sengketa kewarisan misalnya, karena seorang ahli waris menjual harta warisan yang belum dibagi menurut penulis lebih tepat digunakan oleh karena mengingat hubungan kekeluargaan di masa-masa mendatang. Penyelesaian sengketa kewarisan akibat seorang ahli waris menjual harta warisan tanpa persetujuan para ahli waris lainnya, menunjukkan bahwa titik permasalahannya ialah ahli waris yang menjual harta warisan itu sendiri. Padahal harta warisan merupakan harta milik bersama dari para ahli waris. Lain halnya jika telah ada pembagian harta warisan, dan seorang ahli waris menjual bagiannya kepada pihak lainnya yang merupakan tanggung jawab dan urusan ahli waris yang

---

<sup>79</sup> Takdir Rahmadi, *Op. Cit.*, hlm 69.

bersangkutan.

Takdir Rahmadi, menerangkan lebih lanjut perihal penyelesaian sengketa secara mediasi, bahwa penyelesaian dapat dicapai atau dihasilkan jika semua pihak yang bersengketa dapat menerima penyelesaian itu, namun adakalanya karena berbagai faktor para pihak tidak mampu mencapai penyelesaian sehingga mediasi berakhir dengan jalan buntu. Situasi ini yang membedakan mediasi dari litigasi. Litigasi pasti berakhir dengan sebuah penyelesaian hukum sebuah putusan hakim.<sup>80</sup>



---

<sup>80</sup> *Ibid.* hlm 13

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pemaparan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap adanya sengketa atas jual beli hak waris yang belum terbagi yaitu harta warisan yang belum dibagi merupakan harta milik bersama (*boedel*), terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Sebagaimana Pasal 834 KUHPerdara maka ahli waris yang memiliki hak atas tanah yang diperjualbelikan dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan. Jual beli yang dilakukan tanpa kesepakatan seluruh ahli waris, maka jual beli tersebut dapat dibatalkan secara hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian yakni kata sepakat, karena di dalamnya terdapat unsur kekeliruan dan penipuan. Sehingga ketika para pihak telah melanggar perjanjian yang telah dibuat dan disepakatinya berarti telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar aturan hukum perdata, maka perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum.
2. Sistem penyelesaian hak waris dari jual beli hak waris yang belum terbagi menurut hukum islam yaitu mengingat objek yang diperjualbelikan tersebut merupakan harta milik bersama, tentunya keabsahan perjanjian

jual beli tersebut dapat terancam batal. Dalam penyelesaian sengketa harta warisan dapat diselesaikan dengan jalur litigasi yang merupakan bagian dari kewenangan pengadilan agama, bagi warga negara yang beragama Islam, sebab termasuk pada kompetensi mutlak (*absolut*) sedangkan warga negara non-muslim maka dapat diajukan kepada Pengadilan negeri. Dalam persidangan penyelesaian perkara perdata ahli waris diminta untuk bermediasi pada awal persidangan ataupun selama persidangan berlangsung. Pendekatan konsensus atau mufakat dalam proses mediasi digunakan untuk mencapai hasil kesepakatan atau persetujuan para pihak sebagai upaya untuk mewujudkan kesepakatan bersama di antara para pihak yang bersengketa di dalam sengketa kewarisan.

## B. Saran

Adapun saran yang dapat diajukan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Bagi para pihak yang bersengketa kewarisan

Semestinya para pihak perlu kesadaran hukum diantara para ahli waris akan bagian masing-masing yang dimiliki oleh para ahli waris dengan tidak melangkahi atau secara diam-diam menjual asset milik bersama guna mencegah timbulnya persengketaan kewarisan antara para ahli waris yang berhak mendapatkan tanah warisan tersebut. Maka sebaiknya harta waris harus segera dibagi dan pembagian warisan harus dilakukan secara adil dan benar, juga seluruh ahli waris harus hadir di waktu pembagiannya.

2. Bagi pemerintah

Semestinya, pemerintah memperbaharui aturan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap ahli waris agar hak-hak yang semestinya menjadi bagiannya tetap dapat diperoleh oleh ahli waris.



## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QURAN

Kementerian Agama RI, 2019, *Alquran dan Terjemahannya*, Edisi Penyempurnaan. Lajnah, Jakarta.

### BUKU

Achmad Yani, 2016, *Faraidh dan Mawaris : Bunga Rampai Hukum Waris Islam*. Kencana, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Azhar Basyir, 2001, *Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta.

Ali Ahmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Djaja S. Meliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung.

\_\_\_\_\_, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung.

\_\_\_\_\_, 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.

Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.

H. R. Otje Salman dan Mustofa Haffas, 2002, *Hukum Waris Islam*, Kencana, Bandung.

Habiburrahman, 2011, *Rekonstruksi Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta.

Iman Sudiyat, 2004, *Peta Hukum Waris Indonesia*, Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Nasional, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta.

M. Ali Hasan, 2003. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

- Maria S.W. Sumardjono dkk., 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, Kompas, Jakarta.
- Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*. Nata Karya, Ponorogo.
- Moch. Isnaeni, 2017, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya.
- Mohammad Daud Ali, 1997, *Hukum Islam dan Peradilan Agama*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Notonegoro, 2010, *Pengertian Hak dan Kewajiban*, PT Sumbartoday, Padang.
- Nurhasan Ismail, 2008, *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, disampaikan pada Penataran Kanwil BPN Jawa Tengah
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta.
- Oemar Moechthar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- R Soepomo, 1996, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Cet. Ke-14, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Soebekti dan M. Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Rosnindar Sembiring, 2016, *Hukum Keluarga*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

- Sugiyono, 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi. (Mixed Methods)*. Alfabeta, Bandung.
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, 2004, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Kencana, Jakarta.
- Syahril Sofyan, 2011, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung.
- Wirdjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung.
- Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Zainudin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

#### **JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH**

- Didik Setiawan, 2017, “Tanggung Gugat Terhadap Identitas Pribadi Pasien Yang Tertuang Dalam Rekam Medis Rumah Sakit”. *Skripsi*, Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- I Made Dwi Oka Putriyantini, 2011, “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum Jual Beli”, Mataram.
- I. Kadek Leo Byasama Wijaya dkk, 2021. Penyelesaian Perkara Harta Warisan dan Harta Bersama dengan Prosedur Mediasi di Pengadilan Agama Badung

(Nomor Perkara 0095/PDTG/2017/PABDG). *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 1.

Indah Syajratuddar, 2023, “Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/Pa.Gm)” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 9, No. 15.

Isdiyana Kusuma Ayu, 2018 “Peran Pengadilan Negeri Indonesia Dalam Penyelesaian Sengketa Transaksi Elektronik Internasional”. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 26, No.1.

M. Tasbir Rais, 2002, Negara Hukum Indonesia: Gagasan dan Penerapannya, *Jurnal Hukum Unsulbar*, Vol. 5 No. 2.

Maria SW, Sumardjono, 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini, *Makalah Seminar*, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates, Jakarta.

Oktavia Milayani, 2017, “Kedudukan Hukum Ahli Waris Yang Mewaris Dengan Cara Mengganti Atau Ahli Waris “Bij Plaatsvervulling” Menurut Burgerlijk Wetboek”, *Al-Adl*, Vol. 9, No. 3.

Patma et al, 2021, “Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi”, *Jurnal Hermeneutika*, Vol. 5, No.2.

Retna Gumanti, 2012 “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara),” *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1.

Trubus Wahyudi, 2022, “Hakikat Konsep Rasionalitas dalam Mengontrak Bisnis Ekonomi Islam.” *Jurnal Akta*, Vol. 9, No. 4,

## WEBSITE

Aunur Rofiq bin Ghufron, “Pembagian Harta Waris”. <https://almanhaj.or.id/2021-pembagian-harta-waris.html>, diakses pada 1 September 2024

Hukumonline.com, “Cara Mengurus Surat Keterangan Ahli Waris Beserta Contohnya” <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-mengurus-surat-keterangan-ahli-waris-beserta-contohnya-lt620a162c10619/>, diakses pada 10 September 2024

KBBI Daring, “Hak”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak> diakses pada 6 November 2024