

Upaya Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Ali Yusrin,¹⁾ Indar Hamzah²⁾

Universitas Prima Jaya

aliyusrin@umpri.ac.id¹⁾

Indar_hamzah@gmail.com²⁾

Abstrak

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

Kata kunci: Tanah waris, Jual Beli, Mediasi

Abstract

The inherited traded because the land is still in the name of the heir or the person who has passed away, while the heirs want the inherited land to be sold as soon as possible so that it can be distributed to the family of the heir. Ownership rights to land inherited by the heir are wholly owned by the heirs who have a legal relationship with the heir. This type of research uses library research methods that study other scientific works related to the problems being studied. As well as normative legal research that studies data from legal provisions or regulations, newspapers, journals, and others. The results of this study indicate that the mediation process is very useful for resolving the sale and purchase of inherited land disputes. In this case the mediator has an important role to play in resolving this problem by reconciling the parties.

Keywords: Land inheritance, Buying and selling, Mediation

PENDAHULUAN

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

Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini hanya mengatur salah satu aspek saja yaitu tanah dalam artian yuridis yang disebut dengan hak.¹ Tanah merupakan permukaan bumi atau kulit bumi, sesuai

¹ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Hukum Agraria* (Jakarta: KENCANA, 2012), hlm. 9.

ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah juga bisa diartikan sebagai lapisan bumi yang paling atas. Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang sangat berguna bagi kelangsungan hidup manusia seperti untuk bercocok tanam, membuat rumah/tempat tinggal, sekolah, tempat ibadah dan prasarana lainnya.²

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

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

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

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

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

METODE

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode *Library Research* (penelitian kepustakaan), dimana penulis mempelajari pustaka dan karya-karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti untuk memperoleh landasan teori serta hukum yang berkaitan dengan pembahasan atau masalah-masalah yang di teliti.³ Serta dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian hukum normatif-empiris. Normatif yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk mendapatkan pengetahuan normatif tentang hubungan antara satu peraturan dengan peraturan yang lain dalam penerapan dan prakteknya. Empiris maksudnya yaitu penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya berbagai unsur empiris, metode ini mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (Undang-Undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.

² Fajar Kurniawan, Skripsi: "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (Semarang: USM, 2017), hlm. 2.

³ Soerjono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta : 2003, hlm. 106.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut KUHPerdota Pasal 1457 jual beli adalah suatu kesepakatan antara pihak penjual yang menyerahkan barangnya dan pihak pembeli yang membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dikatakan sudah terjadi apabila ada kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai benda yang diperjual belikan, walaupun benda tersebut belum diserahkan ataupun belum dibayar. Apabila tanah sudah terjual tetapi hak milik atas tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, walaupun tanah tersebut sudah dibayar dan diserahkan oleh pembeli.⁴ Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.⁵

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

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

Apabila para pihak telah sepakat terhadap suatu barang yang ingin diperjual belikan maka telah terjadinya jual beli, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan belum dibayar. Karena sebelumnya sudah ada kesepakatan maka kedua belah pihak sudah terikat dan sudah menyepakati persetujuan tersebut. Dan apabila salah satu pihak mengabaikan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak yang satu dapat menuntut pihak yang telah mengabaikan persetujuan tersebut.⁶

Adapun hak dan kewajiban dari penjual itu sendiri yaitu menerima pembayaran atas barang yang dijualnya dan menerima pembayaran tepat pada waktunya, sementara kewajiban penjual yaitu menyerahkan barang yang ingin dijual, menjamin keadaan dan kualitas barang yang ingin dijual serta menjamin kepemilikan barang tersebut. Penyerahan suatu barang harus dilaksanakan ditempat barang itu berada. Sedangkan hak dan kewajiban dari pembeli sendiri yaitu menerima barang yang dibeli dan menerima jaminan atas hak kepemilikan barang yang telah dibelinya, sementara pembeli wajib untuk membayar harga barang yang telah disepakati.⁷

Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah bisa berlangsung apabila pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka Hak Miliknya diteruskan oleh para ahli warisnya dan harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.⁸

Yang dapat dikategorikan sebagai subyek Hak Milik menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya adalah:⁹

⁴ Maria Sumardjono dan Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 129.

⁵ Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 23.

⁶ GresNews, "Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata"

(<https://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/109832-jual-beli-dalam-perspektif-hukum-perdata/>, diakses pada tanggal 27 Maret 2021 pukul 19.40 WIB)

⁷ Ilmu Ekonomi ID, "Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli" (<https://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>, diakses pada tanggal 08 Maret 2021 pukul 20.30 WIB)

⁸ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Op.Cit.*, hlm. 92.

⁹ Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 16.

- a) Perorangan, hal ini disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.
- b) Badan-badan hukum, pemerintah menetapkan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya ada didalam Pasal 21 ayat (2) UUPA.

Menurut KUHPerdara sifat dari hak kebendaan adalah mutlak sebab yang berhak atas benda itu memiliki kekuasaan tertentu untuk mempertahankan hak tersebut terhadap siapa pun. Dalam Pasal 520 KUHPerdara setiap benda yang tidak bergerak harus ditunjuk ahli warisnya, jika tidak maka benda tersebut akan menjadi milik negara.¹⁰

Didalam KUHPerdara tentang tanah terdapat dalam Buku II, hak milik *eigendom*, Pasal 570, menyatakan:¹¹

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

Menurut Subekti barang adalah suatu benda yang mempunyai bentuk yang nyata sehingga dapat dilihat atau dipegang, dengan itu barang dapat disebut sebagai benda materiil atau benda berwujud yaitu *lichamelijke zaak* (benda bertubuh). Tanah termasuk ke dalam benda materiil yaitu barang tidak bergerak.¹²

Berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara, hak milik atas tanah ialah hak untuk menikmati fungsi tanah itu secara bebas, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertolakbelakang dengan Undang-Undang. Namun dengan tidak mengurangi keleluasaan hak itu dicabut demi kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.¹³

Jual beli tanah mempunyai pengertian yang sama antara UUPA dan hukum adat, dalam UUPA di Pasal 5 pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹⁴

Jual beli tanah menurut hukum adat yaitu suatu perpindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti dilakukan di hadapan kepala adat yang meliki peran sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai artinya, bahwa pembayaran dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, tunai merupakan harga yang dibayar secara langsung atau dibayar setengahnya. Apabila sisanya tidak dibayar oleh pembeli, maka penjual tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁵

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT yaitu pejabat umum yang dilantik oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang untuk

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 146.

¹¹ Vollmar H.F.A., *Inleiding tot de studie van het Nederlands Burgerlijkrecht*, disadur oleh Chidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdara)*, Tarsito, Bandung, 1990, hlm. 437.

¹² *Ibid.*, hlm. 37.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1994), hlm. 38.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 149.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 72

membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah.¹⁶ Jika ada daerah tertentu yang belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan pada camat setempat.¹⁷

Pada saat pertama kali datang ke PPAT, Akta Jual Beli (AJB) belum bisa dibuat karena PPAT harus memeriksa terlebih dahulu keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPh), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

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

Berikut proses pembuatan AJB tanah dihadapan PPAT, yaitu sebagai berikut:¹⁸

- a) Pembuat AJB wajib dihadiri oleh kedua belah pihak yang akan melakukan transaksi dengan diberi surat kuasa tertulis.
- b) Pembuat akta wajib dihadiri oleh minimal 2 orang saksi.
- c) Dibacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta oleh PPAT.
- d) Penandatanganan akta oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan juga PPAT apabila seluruh isi akta sudah disepakati oleh penjual dan pembeli.
- e) Akta dibikin dengan dua lembar yang asli, dimana satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f) Satu salinannya diberikan kepada penjual dan pembeli.

Menurut A. Pitlo, hukum waris ialah sekumpulan aturan yang mengatur mengenai harta kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹⁹ Sedangkan waris dalam hukum islam ialah terjadinya warisan yaitu setelah pewaris telah meninggal dunia. Dengan demikian, pengoperan harta kekayaan kepada ahli waris pada waktu pewaris masih hidup tidak dipandang sebagai kewarisan.²⁰

Salah satu contoh proses penyelesaian sengketa warisan melalui mediasi adalah pada tahun 1995 seorang lelaki yang bernama Ahmad Sutarwi menikahi Susan Dwi Pertiwi dan memiliki seorang anak perempuan yang bernama Aliska Putri, pada tahun 1999 mereka berpisah karena sudah tidak cocok lagi. Setelah itu, Sutarwi menikah lagi dengan seorang perempuan yang bernama Aini pada tahun 2000 dan memiliki seorang anak laki-laki yang bernama Rizky Khaerul Munazat, lalu pada tahun 2005 mereka bercerai. Setelah pernikahan kedua tersebut Sutarwi menikahi seorang perempuan yang bernama Hani pada tahun 2006 dan memiliki 2 orang anak perempuan yang bernama Siti Nur Halimah dan

¹⁶ Goenawan Kian, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, (Yogyakarta : Pustaka Grhatama 2008), hlm 77.

¹⁷ Fajar Kurniawan, *Op.Cit.*, hlm. 20.

¹⁸ Goenawan Kian, *Op.Cit.*, hlm. 79.

¹⁹ A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, diterjemahkan oleh Isa Arief (Jakarta Intermasa 1979), hlm 1.

²⁰ Dra. Amal Hayati, M.Hum., Rizki Muhammad Haris, S.H.I., Zuhdi Hasibuan, S.H.I., *Hukum Waris*, (Medan: CV. Manhaji, 2015), hlm. 7.

Hilda Nur Sintya. Setelah beberapa tahun hidup bersama Hani, Sutarwi mengalami sakit keras dan tidak lama ia meninggal dunia pada tahun 2017.

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

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

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

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

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

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

Dari kasus diatas, para penggugat menyelesaikan masalahnya melalui mediasi. Kata mediasi berasal dari bahasa latin, yaitu *mediare* yang berarti di tengah, dimana ada peran seorang dari pihak ketiga sebagai mediator dalam melaksanakan tugasnya untuk menengahi serta menyelesaikan sengketa antara para pihak.²¹ Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak dengan bantuan pihak ketiga yang ditunjuk sebagai moderator. Pada kenyataannya sebenarnya keputusan itu ada di tangan para pihak, sedangkan peran mediator hanya membantu para pihak dalam proses

²¹ Restiana, Skripsi: “Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Melalui Mediasi”(Makassar: UIN ALAUDDIN MAKASSAR, 2016), hlm 16.

mengambil keputusan agar para pihak tidak salah untuk mengambil keputusan serta dapat menghasilkan keputusan yang dapat diterima oleh para pihak.²²

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

Dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediator adalah seorang hakim atau pihak lain yang memiliki sertifikat sebagai mediator merupakan pihak yang bersifat netral dan memiliki fungsi untuk meringankan para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa (Pasal 1 ayat 2). Sedangkan yang dimaksud dengan mediasi adalah menyelesaikan sengketa dengan melalui proses perundingan antara para pihak untuk mencapai kata sepakat dengan dibantu oleh mediator (Pasal 1 ayat 1).²³

Pada Pasal 1851 KUHPerdara, menjelaskan bahwa “Perdamaian adalah adanya kesepakatan antara dua pihak yang bersengketa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, dengan mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan atau mencegah timbulnya suatu perkara”.²⁴

Peran mediator sangat berpengaruh dalam penyelesaian sengketa, maka seorang mediator harus mencapai suatu persyaratan tertentu. Persyaratannya sebagai berikut:²⁵

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

Selain persyaratan diatas, mediator juga perlu mempunyai kemampuan dalam berkomunikasi dengan baik, jelas dan juga teratur, serta bahasanya harus dapat dimengerti oleh para pihak yang bersengketa. Dengan memakai bahasa yang mudah dipahami maka tidak menimbulkan kekeliruan antara para pihak sehingga memperlancar jalannya proses mediasi lebih lanjut.²⁶

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

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

²² Syahrirwijaya, Tesis: “Implementasi Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan Di Pengadilan Agama Bulukumba Kelas II B”(Makassar, Program Pasca Sarjana UMI, 2015), hlm. 10.

²³ PERMA Nomor 2 Tahun 2003.

²⁴ KUHPerdara

²⁵ Syahrizal Abbas, “Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional” , hlm. 64.

²⁶ Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 19-20.

para pihak belum memilih mediator selama waktu yang telah ditentukan oleh hakim tersebut maka mediator akan ditunjuk oleh majelis hakim yang ada di pengadilan.

Setelah memilih mediator, majelis hakim memberikan waktu paling lama 5 (lima) hari kepada para pihak dan wajib untuk menyerahkan salinan dokumen yang memuat duduk perkara, salinan surat yang diperlukan serta hal terkait sengketa yang sedang dijalankan kepada mediator. Dokumen tersebut sangat diperlukan oleh mediator untuk dipelajari, agar dapat memutuskan suatu faktor penyebab terjadinya sengketa tersebut. Setelah mediator mempelajari dokumen tersebut dan sudah memahaminya maka langkah selanjutnya yaitu memutuskan jadwal untuk bertemu dengan para pihak yang bersengketa. Dan pada saat itu juga mediator menjelaskan posisi dirinya yaitu untuk meringankan para pihak dalam menyelesaikan solusi pada suatu permasalahan tersebut. Ketika dalam prosedur mediasi para pihak bisa didampingin oleh para kuasa hukumnya.

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

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

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

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

Akta perdamaian mempunyai kekuatan yang sepadan dengan putusan hakim, maka jika ada salah satu pihak yang tidak menaatinya dapat diajukan pelaksanaan eksekusi oleh pihak yang dirugikan kepada pengadilan. Akta perdamaian hanya dapat dibuat untuk hal kebendaan saja yang dapat dieksekusi. Dan akta perdamaian tersebut nantinya akan dicatat dalam Register Induk Perkara yang bersangkutan pada kolom putusan. Akta perdamaian ini tidak bisa untuk dimintakan banding, kasasi ataupun peninjauan kembali dan juga tidak dapat diajukan gugatan baru lagi.²⁷

Tahapan dalam mediasi, yaitu:²⁸

1) Tahap Pra Mediasi

²⁷ Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 95.

²⁸ Restiana, *Op.Cit.*, hlm. 61-64.

- Pada saat sidang pertama kedua belah pihak menghadiri oleh kedua belah pihak, kedua belah pihak diminta oleh hakim untuk menempuh proses mediasi.
- Hakim diwajibkan untuk menjelaskan kepada para pihak mengenai prosedur dan biaya mediasi.
- Keputusan dari kuasa hukum wajib untuk memperoleh persetujuan tertulis dari para pihak.
- Apabila kuasa hukum telah mengambil kesepakatan maka itu adalah kehendak dari para pihak.
- Para pihak diberikan waktu paling lama satu hari kerja setelah sidang pertama untuk memilih mediator dari daftar pengadilan atau dari luar dari daftar pengadilan.
- Apabila para pihak belum dapat memilih mediator maka wajib memilih dari daftar mediator di Pengadilan Negeri.
- Apabila hal ini tidak dapat disepakati oleh kedua belah pihak, maka Ketua Majelis yang akan menunjuk mediator dari daftar mediator dengan suatu penetapan.

2) Tahap Mediasi

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

3) Tahap Akhir

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

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan bahasan yang sudah di uraikan dalam jurnal ini, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa proses jual beli tanah waris sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya. Bedanya hanya ada pada pajak-pajak yang dibebankan kepada penjual. Jika pada jual beli tanah biasa maka orang yang ada dalam sertifikat tanah tersebut hadir untuk menandatangani akta jual beli, sedangkan jual beli tanah waris ini yang hadir ialah ahli waris dari seseorang yang telah meninggal dunia.

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

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

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

Saran

Dalam proses jual beli tanah waris ini harus sesuai dengan prosedur yang berlaku dan para pihak harus hadir dalam penandatanganan akta jual beli dan apabila salah satu pihak ada yang berhalangan untuk hadir maka harus mengirimkan kuasa hukumnya.

Untuk menyelesaikan sengketa jual beli tanah waris ini, lebih baik menggunakan sistem mediasi karena pelaksanaan yang sangat efektif dan juga tidak memerlukan biaya dalam proses hukum di persidangan. Dengan diadakannya sistem mediasi ini di harapkan para pihak bisa berdamai serta tidak ada lagi sengketa yang muncul.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, Syahrizal. *Mediasi Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*.
Basyir , Ahmad Azhar, *Hukum Waris Islam*. Yogyakarta: UII Pres. 2004.
Daradjat, Zakiyah. *Ilmu Fiqh*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. 1995.
F. A, Vollmar. *Inleiding tot de studie van het Netherlends Burgerlijkrecht*, disadur oleh Chidir Ali, *Hukum Benda (Menurut KUHPerdata)*. Bandung: Tarsito. 1990.
Hayati, Amal. dkk. *Hukum Waris*. Medan: CV. Manhaji. 2015.
Kian, Goenawan. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta : Pustaka Grhatama 2008.
Maruzi, Muslich. *Pokok-Pokok Ilmu Waris*. Semarang: Mujahidin Pustaka Amanni. 1981.
Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 1994.
Pitlo, A. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, terjemahan oleh Isa Arief. Jakarta: Intermasa. 1979.
Rofiq, Ahmad. *Fiqh Mawaris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.
Sabiq, Sayyid *Fiqh al-Sunnah*. Kairo: Maktabah Dar al-Turas.

- Santoso, Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta: KENCANA. 2012.
- Soerjono dan Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Pres. 1996.
- Sumardjono, Maria dan Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika. 2011.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. 2012.
- Ilmu Ekonomi ID. “Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli”. <https://www.ilmu-ekonomi-id.com/2017/05/hak-dan-kewajiban-penjual-dan-pembeli.html?m=1>. Diakses pada tanggal 08 Maret 2021.
- GresNews. “Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata”. <https://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/109832-jual-beli-dalam-perspektif-hukum-perdata/>. Diakses pada tanggal 27 Maret 2021.