

PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PENJUALAN TANAH WARISAN YANG TELAH TERJUAL TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS (Studi Penelitian di Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara)

Cheltra Asyshura
Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh
Email: cheltra.200510284@mhs.unimal.ac.id

Teuku Yudi Afrizal
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: teukuyudiafrizal@unimal.ac.id

Nuribadah
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: nuribadah@unimal.ac.id

Abstract

Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution, land disputes can be resolved through litigation (trial) or non-litigation (outside the court). Inheritance disputes occur among heirs regarding ownership of property. If not managed properly, it will lead to disputes. This study aims to determine the resolution of disputes over the sale of inherited land without the consent of all heirs in West Siantar District, to determine the obstacles and efforts for buyers of inherited land without the consent of heirs in West Siantar District. The method used in this study is empirical juridical with a library and field approach. Library research was conducted to obtain secondary data that is theoretical in nature, while field research was conducted to obtain primary data through interviews with respondents and informants in this study. The results of the study indicate that basically the resolution of disputes that occur between the community/parties in dispute, by the Village Head made a peace letter in written form and signed by the parties and witnesses attended by community leaders, as well as the families of each party or paying compensation for the sale of inherited land. Obstacles and Efforts for buyers of inherited land without the consent of all heirs, such as the invalidity of the transaction which can lead to the cancellation of the sale and purchase, lawsuits from heirs who feel aggrieved, potential loss of land rights. Efforts for Buyers include checking the conformity of the transaction and ensuring that the seller has the rights to the land, negotiating with the heirs to reach an agreement. Advice to the village head or community leaders to inform the community about the correct legal procedures in the sale of inherited property, the importance of the consent of all heirs, and ensuring that all heirs agree before the transaction is carried out.

Keywords: Dispute Resolution, Inheritance Land Sale

Abstrak

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sengketa tanah dapat diselesaikan melalui litigasi (peradilan) maupun non-litigasi (di luar pengadilan). Sengketa warisan terjadi dikalangan ahli waris menyangkut kepemilikan harta. Apabila tidak dikelola dengan baik, berujung pada perselisihan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kecamatan Siantar Barat, untuk

PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PENJUALAN TANAH WARISAN YANG TELAH TERJUAL TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS (Studi Penelitian di Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara)

Cheltra Asyshura, Teuku Yudi Afrizal, Nuribadah

Vol.7 No.4

mengetahui kendala dan upaya bagi pembeli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris di Kecamatan Siantar Barat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yuridis empiris dengan pendekatan kepustakaan dan lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan memperoleh data sekunder yang bersifat teoritis, sedangkan penelitian lapangan dilakukan memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan dalam penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada dasarnya penyelesaian sengketa yang terjadi antar masyarakat/para pihak yang bersengketa, oleh Lurah dibuat surat perdamaian dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh pihak dan saksi dihadiri oleh tokoh masyarakat, serta keluarga dari masing-masing pihak atau membayar ganti rugi atas penjualan tanah warisan. Kendala dan Upaya bagi pembeli tanah warisan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris, seperti ketidakabsahan transaksi yang dapat menyebabkan pembatalan jual beli, gugatan dari ahli waris yang merasa dirugikan, potensi kehilangan hak atas tanah. Upaya bagi Pembeli yaitu harus memeriksa kesesuaian transaksi dan memastikan penjual memiliki hak atas tanah, negosiasi dengan ahli waris untuk mencapai kesepakatan. Saran kepada lurah atau tokoh masyarakat untuk menginformasikan kepada masyarakat tentang tata cara hukum yang benar dalam penjualan harta warisan, pentingnya persetujuan semua ahli waris, dan memastikan semua ahli waris sepakat sebelum transaksi dilaksanakan.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa, Penjualan Tanah Warisan

1. PENDAHULUAN

Warisan itu sendiri ialah "berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain". Atau dari suatu kaum kepada kaum lain.¹ Penting pula dikemukakan bahwa dalam masalah Harta Warisan adalah bahwa pengertian Warisan itu masih memperlihatkan adanya 3 (tiga) unsur essensialia (mutlak) yaitu: Pertama, Seseorang peninggal warisan yang pada wafatnya meninggalkan harta kekayaan. Kedua, Seseorang atau beberapa orang penerima warisan yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan. Dan ketiga, Harta warisan atau harta peninggalan yaitu kekayaan (in concreto) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris tersebut.²

Penyelesaian sengketa secara garis besar dapat dibagi dengan 2 (dua) cara, yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi (peradilan) dan bentuk penyelesaian sengketa secara non litigasi (diluar pengadilan).³ Setiap masyarakat memiliki cara untuk memperoleh kesepakatan dalam menentukan pilihan penyelesaian sengketa.

Dari berbagai masalah pribadi masyarakat desa yang menjadi sengketa memerlukan bantuan penyelesaian melalui kepala desa. Dalam hal ini lebih mendapat

¹ Muhammad Ali, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, 1996, hlm. 33.

² Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1973, hlm. 162.

³ Mulyani Zulaeha, Mediasi Interest Based dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana, Kertha Patrika*, Vol. 38, No. 1, hlm. 156

berbagai keuntungan dalam penyelesaian sengketa melalui peran kepala desa tersebut. Apabila terjadi sengketa antar masyarakat, maka penyelesaian sengketa dilakukan oleh kepala desa dalam bentuk suatu keputusan yang berupa perdamaian/pernyataan ataupun perjanjian.

Apabila terjadi sengketa antar masyarakat, penyelesaian dilakukan melalui adat istiadat sebagaimana kebiasaan yang telah dijalankan oleh masyarakat atau Kepala Desa sebelumnya. Masyarakat yang bersengketa terlebih dahulu (dalam hal ini pihak yang dirugikan) melapor kepada Kepala Desa untuk diselesaikan secara internal dilakukan di balai desa atau Kantor Kepala Desa untuk dilakukan musyawarah.

Terhadap penyelesaian sengketa oleh Kepala Desa dalam putusan hasil sengketa, dibutuhkan persetujuan para pihak dalam proses penyelesaian sengketa karena hasil dalam proses penyelesaian para pihak membuat surat perdamaian ataupun perjanjian yang di hadiri oleh RT/RW, keluarga, tokoh masyarakat ataupun yang terlibat dalam proses penyelesaiannya.

Dalam hal ini apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki Hak atas tanah tersebut adalah Ahli Waris menurut Pasal yang diatur sebagai berikut: Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata yaitu : Para Ahli Waris, dengan sendirinya karena Hukum, mendapat Hak Milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Penggunaan harta waris yang belum dibagikan merupakan dampak dari penghambatan pembagian harta waris, hal itu juga terjadi karena adanya kebutuhan hidup yang harus terpenuhi, sehingga ahli waris harus menggunakan harta peninggalan yang telah diwariskan kepadanya, meskipun harta tersebut belum dibagikan.⁴ Sama halnya dengan kasus yang terjadi pada beberapa masyarakat di Kecamatan Siantar Barat yang menjual harta waris dari orang tuanya berupa tanah perkebunan, tanah persawahan dan juga rumah padahal harta waris tersebut belum sah dibagikan atau sudah dibagikan dan juga tidak mendapatkan persetujuan dari beberapa ahli waris lainnya dalam penjualan harta waris itu.

⁴ Ukhrowiyatunnisa. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan Harta Waris yang Belum Dibagikan (Studi di Desa Talagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang), *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin, Banten, 2019, hlm. 5.
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

Kurangnya pemahaman beberapa masyarakat di Kecamatan Siantar Barat tentang hal mengenai kewarisan menjadi hambatan dalam pembagian harta warisan secara merata atau dengan kata lain masyarakat menggunakan metode pembagian harta warisan secara adat kekeluargaan. Akibatnya, tidak sedikit pula terjadi konflik atau perselisihan antara sesama ahli waris tersebut karena merasa pembagian tidak merata. Bahkan tidak jarang terjadi timbul perkelahian hingga saling berselisih karena merasa pembagian tidak adil.

Sampai saat ini perselisihan masih terjadi diantara beberapa warga masyarakat yang menjadi narasumber penulis, hal ini terjadi karena kasus penjualan harta warisan dibiarkan begitu saja tanpa adanya penanganan dari pihak yang berwajib atau memperdamaikan secara kekeluargaan. Bahkan sedikit yang melibatkan penanganan baik dari pihak yang berwajib ataupun pengadilan.

Berdasarkan data dari Web Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada tahun 2022 hingga 2023, terjadi 5 (lima) kasus penjualan tanah warisan di Kecamatan Siantar Barat. Penjualan tanah warisan di Kecamatan Siantar Barat terjadi disebabkan karena salah satu dari ahli waris menjual tanah warisan yang belum dibagikan atau sudah dibagikan oleh kedua orang tuanya, sehingga dalam hal ini pihak ahli waris lainnya merasa kurang setuju dan menginginkan bahwa masalah tersebut harus diselesaikan di pengadilan atau secara kekeluargaan. Perkara yang sering terjadi baik pihak muslim maupun pihak non muslim masih sering mengalami perselisihan sehingga menimbulkan perselisihan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan M Zulvan Sulaiman Berjudul "Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/Pn.Kbu)". Jenis penelitian ini adalah penelitian pustaka (*library research*) yang dilakukan di pada surat putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu.⁵ Perbedaan dari penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian terdahulu menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif dan

⁵ M. Zulfan Sulaiman, *Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)*, *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2022

berdasarkan pandangan hukum islam dan hukum positif Sedangkan penulis menggunakan jenis penelitian Yuridis Empiris.

Selanjutnya berdasarkan penelitian Donna Alfira Niar berjudul "Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Desa Sassa, Kecamatan Baebunta, Kabupaten Luwu Utara Tinjauan Dalam Hukum Positif Indonesia". Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan penelitian normatif dan sosiologis.⁶ Perbedaan dari penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu Menggunakan Tinjauan Hukum Positif di Indonesia dan Studi Penelitian di Desa Sassa, Kecamatan Baebunta, Kabupaten Luwu Utara Sedangkan Penulis Penelitian di Kota Pematang Siantar, Sumatera Utara.

Selanjutnya berdasarkan penelitian Indah Widyastuti Saragih Berjudul "Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain". Jenis Penelitian ini adalah yuridis normative.⁷ Perbedaan dari penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian terdahulu menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif, Sedangkan Penulis menggunakan jenis Penelitian Yuridis Empiris.

2. METODE PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut: Bagaimanakah penyelesaian sengketa penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kecamatan Siantar Barat? Serta apakah kendala dan upaya bagi pembeli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris di Kecamatan Siantar Barat?

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Jenis pendekatan empiris ini merupakan penelitian berkarakteristik non-doktrinal yang dilakukan dengan cara penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini diperlukan pengumpulan data yang setelahnya diolah sesuai dengan teknik analisis yang digunakan kemudian dituangkan

⁶ Donna Alfira Niar, Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Desa Sassa, Kecamatan Baebunta, Kabupaten Luwu Utara Tinjauan Dalam Hukum Positif Indonesia, *Skripsi*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2022.

⁷ Indah Widyastuti Saragih, Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2019.

dalam bentuk deskriptif guna memperoleh kejadian dan keadaan yang sebenarnya dari hukum sebagai kenyataan sosial yang ada di lingkungan masyarakat.⁸

Penelitian empiris didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi langsung. Penelitian empiris atau *socio-legal (socio legal research)* yang merupakan pendekatan dalam meneliti hukum sebagai obyek penelitiannya tidak hanya dipandang sebagai disiplin yang preskriptif dan terapan belaka, tetapi juga empirikal atau kenyataan hukum. Oleh karena itu, penelitian empiris dimaksudkan untuk mengajak para penelitiannya tidak hanya memikirkan masalah-masalah hukum yang bersifat normatif (*law as written in book*).⁹

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Penyelesaian Sengketa Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kecamatan Siantar Barat

Penyelesaian sengketa adalah proses atau mekanisme yang digunakan untuk menyelesaikan konflik atau perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat, baik itu individu, kelompok, atau entitas lainnya. Tujuan utama dari penyelesaian sengketa adalah mencapai kesepakatan atau keputusan yang dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut.

Dalam penyelesaian sengketa tanah warisan, terutama di daerah Pematang Siantar dulunya menerapkan peradilan adat, kini banyak sengketa yang tidak lagi diselesaikan melalui mekanisme peradilan adat. Sebagai gantinya, penyelesaian sengketa dilakukan secara kekeluargaan dengan mediasi yang melibatkan pihak kelurahan atau perangkat desa sebagai penengah. Pendekatan ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai tanpa harus melalui proses pengadilan. Namun, jika upaya kekeluargaan ini tidak berhasil, sengketa dapat dilanjutkan melalui jalur hukum perdata di pengadilan, di mana keputusan final akan ditentukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

⁸ Yati Nurhayati, dkk. Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum, *Jurnal Penegak Hukum Indonesia*, Volume 2, no. 1, 2021, hlm. 13.

⁹ Depri Liber Sonata, Metode Penelitian Hukum Normatif Dan empiris: Karakteristik Khas Dari Metodemeneliti Hukum, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, no. 1, 2014, hlm 28.

Setiap masyarakat memiliki cara tersendiri dalam menyelesaikan sengketa. Pilihan mekanisme penyelesaian sengketa membawa konsekuensi bagi pihak-pihak yang terlibat dan masyarakat luas. Oleh karena itu terdapat konsekuensi dari pilihan penyelesaian sengketa tersebut, maka dalam memilih mekanisme yang paling tepat para pihak perlu memperhatikan bentuk persoalan sengketa dan apa yang diharapkan oleh para pihak dalam penyelesaian sengketa, sanksi serta biaya-biaya yang dapat atau sedianya ditanggung oleh para pihak.¹⁰

Peran pemimpin masyarakat hukum adat di Indonesia masih sangat penting dan berdampak pada penyelesaian sengketa di luar pengadilan di antara masyarakat. Selain itu, para pihak yang bersengketa harus bersedia mengikuti keputusan yang dibuat oleh orang-orang yang bertugas menyelesaikan sengketa, seperti kepala desa/ Lurah atau tokoh masyarakat. Ini bukan hanya karena kekuatan para pemimpin mereka, tetapi juga karena mereka yang dijatuhi hukuman ingin menghindari masalah lebih lanjut jika mereka tidak mematuhi keputusan yang telah dibuat. Ini disebabkan oleh fakta bahwa sanksi yang diberikan kepada pihak-pihak dalam proses penyelesaian sengketa disesuaikan dengan kapasitas masing-masing pihak; misalnya, mereka harus berkomitmen untuk membayar sanksi atau melunasinya.

Dari berbagai masalah yang terjadi pada masyarakat yang menjadi sengketa memerlukan bantuan penyelesaian melalui kelurahan atau tokoh masyarakat. Dalam hal ini lebih mendapat berbagai keuntungan dalam penyelesaian sengketa melalui peran kepala desa/Lurah tersebut.

Jika hanya menekankan bahwa hukum negara adalah satu-satunya hukum yang harus digunakan dalam penyelesaian sengketa melalui lembaga penegakan hukum untuk mencapai suatu tujuan, itu tidak akan memadai karena peran Kepala Desa/Lurah sangat penting untuk penyelesaian sengketa yang dilakukan secara musyawarah mufakat dan penyelesaian yang menguntungkan bagi kedua belah pihak berdasarkan hukum.¹¹

Berdasarkan wawancara Putra Damanik Salah satu ahli waris Pada Tanggal 21 Juni 2024 menyatakan, bahwa pengadilan hanya membuat keputusan tetapi tidak

¹⁰ Bambang, Tokoh Masyarakat, Mantan Direktur Utama PDPHJ, *Wawancara*, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 14.30 Wib.

¹¹ Irawatih Saragih, Staff Seksi Kesejahteraan sosial Kelurahan Timbang Galung, *Wawancara*, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 15,00 Wib

menyelesaikannya. Masyarakat di Kota Pematang Siantar, terutama di Kecamatan Siantar Barat, terus percaya pada Kepala Desa untuk menyelesaikan konflik. Hukum positif tertulis dan hukum positif yang tidak tertulis menentukan peran pangulu dalam penyelesaian sengketa. Artinya, selain aturan umum, mungkin ada aturan aturan.¹²

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Tanggal 22 Juni 2024 menyatakan bahwa jika ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Notaris (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir Notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta Notaris.¹³

Dalam akad jual beli tanah, apabila para ahli waris tidak sepakat, maka tanah tersebut akan dijual oleh orang yang tidak mempunyai hak untuk menjual (karena pemilik tanah yang sekarang adalah ahli warisnya). Oleh karena itu, jual beli itu dianggap batal demi hukum, karena dengan batalnya jual beli tersebut maka tidak terjadi jual beli, dan masing-masing pihak kembali ke keadaan semula sebelum jual beli itu dilakukan, kepemilikan tanah tetap pada keturunannya. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan surat tanah juga melanggar persyaratan dalam proses pembelian tanah. Ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanahnya dijual tanpa persetujuannya, dapat mengajukan gugatan karena melakukan kesalahan.¹⁴

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-

¹² Putra Damanik, Salah satu ahli waris, Wawancara, Sabtu 22 Juni 2024, Pukul 10.00 Wib

¹³ Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 12.00 Wib.

¹⁴ Bechri Simanjuntak, Salah satu ahli waris, *Wawancara*, Sabtu 22 Juni 2024, Pukul 13.00 Wib

undang. Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

- 1) Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) Ada kerugian;
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) Ada kesalahan (*schuld*)¹⁵

Dalam hal ini, perbuatan ahli waris yang menjual tanah tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris lainnya. Namun untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu harus dapat membuktikan bahwa orang yang akan digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana seperti yang disebutkan di atas. Hal ini didukung juga dengan adanya Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut.¹⁶

Penjualan tanah warisan yang terjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Beberapa faktor yang sering menjadi penyebab terjadinya penjualan tanah warisan tanpa kesepakatan antara ahli waris meliputi :¹⁷

- 1) Kebutuhan Ekonomi Mendesak

Salah satu faktor utama adalah kebutuhan ekonomi yang mendesak. Salah satu ahli waris mungkin berada dalam situasi keuangan yang sulit dan merasa perlu untuk menjual tanah warisan untuk mendapatkan uang cepat. Dalam

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Cetakan Ketiga, PT. Alumni, Bandung, 2011, hlm. 146.

¹⁶ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, PT Mizan Pustaka, Bandung, 2014, hlm. 176.

¹⁷ Rosmawati Lubis, Kepala Seksi Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Simarito, Wawancara, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 10.30 Wib.

kondisi ini, mereka mungkin tidak mempertimbangkan dampak hukum dan sosial dari penjualan tersebut.

2) Ketidaktahuan atau Ketidapkahaman Hukum

Banyak orang yang tidak memahami bahwa penjualan tanah warisan harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris yang berhak. Ketidaktahuan tentang aturan hukum terkait warisan ini dapat menyebabkan salah satu ahli waris melakukan penjualan tanpa menyadari bahwa tindakannya melanggar hak-hak ahli waris lainnya.

3) Kepemilikan Tanah yang Tidak Jelas

Ketidajelasan mengenai status kepemilikan tanah, seperti tidak adanya sertifikat tanah yang mengatasmamakan semua ahli waris atau tidak adanya pembagian harta warisan yang resmi, dapat menjadi faktor yang memicu penjualan tanah tanpa persetujuan. Ahli waris yang memiliki akses lebih besar terhadap tanah tersebut mungkin merasa berhak untuk menjualnya tanpa mempertimbangkan pihak lain.

4) Kurangnya Komunikasi Antar Ahli Waris

Kurangnya komunikasi yang baik di antara ahli waris sering menjadi pemicu terjadinya penjualan tanah tanpa kesepakatan. Ketika ahli waris tidak berkomunikasi atau tidak mencapai kesepakatan tentang pembagian atau penggunaan tanah warisan, salah satu pihak mungkin bertindak sepihak dengan menjual tanah tersebut.

5) Perselisihan Internal Keluarga

Perselisihan atau konflik internal dalam keluarga juga dapat mendorong salah satu ahli waris untuk menjual tanah tanpa persetujuan pihak lainnya. Dalam situasi di mana hubungan antar anggota keluarga sudah tidak harmonis, keinginan untuk menyelesaikan masalah dengan cepat, bahkan jika itu berarti melanggar hak-hak ahli waris lain, dapat menjadi dorongan untuk melakukan penjualan.

Pada dasarnya, dalam penyelesaian sengketa yang terjadi antar Masyarakat atau para pihak yang bersengketa terkait penjualan tanah warisan, Kepala Desa atau Lurah berperan sebagai mediator yang membantu mencari solusi damai. Biasanya, hasil dari

mediasi ini dituangkan dalam bentuk surat perdamaian tertulis yang mencatat kesepakatan antara para pihak. Surat perdamaian ini dibuat secara tertutup untuk menjaga kerahasiaan dan menghindari potensi konflik lebih lanjut di masyarakat. Selain itu, kesepakatan yang tercapai sering kali melibatkan pembagian atau pembayaran hasil penjualan tanah warisan secara adil kepada seluruh ahli waris yang berhak.

Untuk menyelesaikan sengketa, pihak pertama yang merasa kepentingannya dirugikan menghubungi Kepala Desa. Sengketa diselesaikan secara kekeluargaan. Kemudian, dengan bantuan saksi dari masing-masing pihak, kedua belah pihak mengadakan pertemuan di kantor Kepala Desa, atau di rumah masing-masing pihak.¹⁸

Kepala desa atau lurah bertanggung jawab menyelesaikan konflik antar masyarakat, dan akan berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan konflik yang timbul. Hal ini menjadi tanggung jawab kepala desa dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu penyelesaian konflik melalui peran kepala desa didasarkan pada tradisi dan adat istiadat masyarakat sebelumnya, sehingga timbul kebiasaan penyelesaian konflik dalam Masyarakat.¹⁹

Putusan Kepala Desa atau Lurah merupakan suatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nanti oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik baiknya. Sebab dengan putusan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian. hukum-hukum keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Untuk memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian sebagai aparaturnya dan sebagai wakil Tuhan yang melaksanakan peradilan harus mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan ditetapkan baik peraturan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Pentingnya penyelesaian suatu sengketa diharapkan dapat memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan.

b. Upaya dan Kendala Bagi Pembeli Tanah warisan yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Lainnya

Dalam hal jual beli tanah yang dilakukan tidak ada persetujuan dari para ahli waris yang lainnya, dan tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya

¹⁸ Putra Damanik, salah satu ahli waris, Wawancara, Sabtu 22 Juni 2024, Pukul 10.10 Wib

¹⁹ Dewi Putri, Salah satu ahli waris, Wawancara, Sabtu 22 Juni 2024, pukul 11.00 Wib

berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,²⁰ jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Pada prinsipnya, ketika seseorang meninggal dunia maka seluruh harta kekayaannya akan jatuh kepada ahli warisnya, karena secara hukum para ahli waris ini terbagi menjadi beberapa golongan,²¹ maka ketika membeli tanah warisan harus dipastikan langsung berhadapan dengan ahli waris yang sah. Apabila ahli waris lebih dari satu orang maka sebaiknya bertransaksi dengan seluruh ahli warisnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Jika salah satu atau lebih ahli waris tidak dapat hadir maka dapat diwakili oleh orang lain dengan syarat adanya pemberian kuasa. Pemberian kuasa tersebut harus dilakukan dengan menggunakan akta notaris. Bahkan jika diperlukan dalam transaksi jual beli tanah warisan seluruh ahli waris dapat memberikan kuasanya kepada salah satu ahli waris saja untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut.²²

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada seorang ahli waris menjual tanah warisan tersebut pada mulanya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah yang disepakati tersebut dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan para saksi, ada ahli waris lain yang juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan lantaran merasa dirinya tidak diikuti dalam kegiatan jual beli tanah tersebut. Dengan kata lain, bahwa ahli waris dari tanah warisan

²⁰ Jika ada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali, maka pembelian adalah batal (Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

²¹ Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, PT Mizan Pustaka, Bandung, hlm. 3.

²² *Ibid*

tersebut tidak menyetujui atau menolak untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain.²³

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Irawati Saragih, Selaku Staff Seksi Kesejahteraan sosial Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar pada Tanggal 21 Juni 2024 menyatakan Dalam praktik jual beli tanah, ada beberapa cara masyarakat dapat memperoleh atau memiliki tanah berdasarkan sistem hukum adat. Mereka dapat melakukannya secara tertulis (akta dibawah tangan di depan kepala Persekutuan hukum adat atau pemerintah negeri, di depan Notaris atau PPAT), atau secara lisan (kerabat dan tetangga yang akrab).

Untuk lebih memahami sebab-sebab apa alasan masyarakat yang masih menggunakan cara lisan atau dengan akta dibawah tangan dalam jual beli tanah tersebut yaitu:

- 1) Faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat.
- 2) Tidak memerlukan waktu yang lama (cepat) dan biaya murah.
- 3) Dianggap miliknya dan cara pembuktiannya cukup dengan diperlihatkan:
 - a) Register data diri.
 - b) Surat Keterangan Hak Waris (SKHW).
 - c) Surat kuasa menjual dari ahli waris dan saksi-saksinya.
- 4) Dianggap sudah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya.²⁴

Masyarakat pada umumnya masih mempunyai kepercayaan yang kuat dan didasari oleh ikatan kekerabatan antar anggota masyarakat lainnya, sehingga tata cara jual beli bersama dapat dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya dalam masyarakat. Jual beli dengan menggunakan akta jual beli atau pelepasan hak milik secara pribadi pun prosesnya cepat dan tidak memakan waktu lama, membuktikan bahwa kekerabat

²³ Ni Made Eka Yanti Purnawan, 2020, Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5, no. 2, Bali, hlm. 313.

²⁴ Ibu Irawati Saragih, Staff Seksi kesejahteraan social Kelurahan Timbang Galung, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 10.00 Wib

Pembeli tanah warisan di Kecamatan Siantar Barat yang dibeli tanpa persetujuan semua ahli waris menghadapi kendala utama terkait legalitas kepemilikan. Tanah yang dijual tanpa persetujuan sah dari semua ahli waris bisa dianggap tidak sah menurut hukum. Tanpa adanya dokumen resmi atau persetujuan, pembeli berisiko mengalami pembatalan transaksi oleh pengadilan.

Selain itu, pembeli berpotensi terjebak dalam sengketa hukum berkepanjangan. Ahli waris yang merasa dirugikan bisa mengajukan gugatan untuk membatalkan penjualan atau meminta kompensasi. Sengketa hukum ini tidak hanya mempengaruhi hak kepemilikan tanah tetapi juga memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit bagi pembeli. Pembeli tanah warisan yang telah terjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kecamatan Siantar Barat sering menghadapi berbagai kendala yang dapat mempengaruhi kepemilikan dan haknya atas tanah tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Siti Nurhaliza Selaku salah satu ahli waris pada Tanggal 22 Juni 2024 menyatakan Salah satu kendala terbesar yang kami hadapi adalah ketidakjelasan hukum. Ketika ahli waris mencoba mempertahankan haknya sebagai ahli waris, ahli waris dihadapkan pada proses hukum yang sangat rumit. Tidak ada panduan yang jelas, dan setiap ahli waris harus mengajukan klaimnya sendiri, yang memakan waktu dan biaya. Ahli waris juga merasa bahwa prosedur di pengadilan terlalu panjang, dan sering kali tidak diberi informasi yang cukup mengenai langkah-langkah yang harus diambil.²⁵

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Tanggal 22 Juni 2024 menyatakan Kesulitan utama adalah ketika dokumen kepemilikan tidak lengkap atau tidak ada sertifikat tanah yang mencantumkan semua ahli waris. Banyak kasus di mana tanah diwariskan secara adat tanpa dokumentasi formal, sehingga sulit untuk memastikan siapa sebenarnya yang berhak. Selain itu, jika tidak ada persetujuan dari semua ahli waris, kami tidak bisa melanjutkan proses jual beli karena itu bisa menyebabkan masalah hukum di kemudian hari.²⁶

²⁵ Siti Nurhaliza, Salah satu ahli waris, Wawancara, Sabtu 22 Juni 2024, Pukul 09.00 Wib

²⁶ Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 12.00 Wib.

Berdasarkan wawancara dengan Irawatih Saragih selaku Staff Seksi Kesejahteraan sosial Kelurahan Timbang Galung pada tanggal 21 Juni 2024 menyatakan Proses administratif bisa menjadi sangat membingungkan bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang tidak terbiasa dengan prosedur hukum. Banyak yang tidak memahami pentingnya sertifikat tanah atau surat kuasa dari ahli waris lain. Selain itu, koordinasi antara pihak desa, notaris, dan pengadilan kadang-kadang kurang lancar, sehingga memperlambat proses penyelesaian sengketa. Pihak kepala desa atau lurah juga sering melihat bahwa masalah komunikasi dan kurangnya sosialisasi tentang prosedur yang benar membuat sengketa menjadi lebih sulit diselesaikan.²⁷

Dapat disimpulkan berdasarkan wawancara dengan tokoh Masyarakat, pejabat desa atau lurah dan pembeli tanah di daerah tersebut, beberapa kendala utama yang dihadapi adalah sebagai berikut:

- 1) Ketidakabsahan Transaksi
- 2) Gugatan dari Ahli Waris
- 3) Potensi Kehilangan Hak atas Tanah
- 4) Kesulitan dalam Verifikasi Dokumen
- 5) Kurangnya Pengetahuan Hukum
- 6) Masalah Administrasi dan Prosedur

Menghadapi kendala-kendala ini, pembeli tanah warisan di Kecamatan Siantar Barat harus siap untuk menghadapi tantangan hukum dan administratif, serta berusaha untuk mencari solusi yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kerjasama dengan pihak berwenang dan profesional hukum dapat membantu mengurangi risiko dan menyelesaikan masalah dengan lebih efektif.

Dalam konteks penjualan tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, pembeli menghadapi beberapa tantangan hukum yang memerlukan langkah-langkah strategis untuk melindungi haknya. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Tanggal 21 Juni 2024 Menyatakan Jika an dalam kelompok masyarakat masih sangat kuat dan didasari rasa saling percaya. Pembeli menyadari bahwa tanah yang mereka beli tidak mendapat

²⁷ Irawatih Saragih selaku Staff Seksi Kesejahteraan sosial Kelurahan Timbang Galung pada, Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 10.00 Wib
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

persetujuan dari semua ahli waris, langkah pertama yang harus diambil adalah menghubungi ahli waris yang belum memberikan persetujuan. Kemudian sering menyarankan untuk menyusun perjanjian tambahan yang melibatkan seluruh ahli waris agar persetujuan dapat dicapai secara sah. Jika ahli waris tetap menolak, pembeli harus siap membawa masalah ini ke pengadilan. Dalam hal ini, penting untuk mengumpulkan semua bukti transaksi yang ada, seperti kuitansi pembayaran, dokumen akta jual beli, dan komunikasi dengan penjual atau ahli waris. Notaris atau PPAT dapat membantu mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses hukum. Selain itu, pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak dialihkan ke pihak lain sampai ada keputusan hukum yang final. Hal ini untuk menghindari risiko hukum yang lebih besar di kemudian hari.²⁸

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Bambang Selaku tokoh Masyarakat pada Tanggal 21 Juni 2024 Menyatakan bahwa menyarankan pembeli untuk mengambil langkah mediasi terlebih dahulu. Mereka bisa meminta bantuan kepala desa atau tokoh adat setempat untuk mempertemukan mereka dengan ahli waris yang bersengketa. Pendekatan musyawarah ini sering kali lebih efektif dan lebih cepat dibandingkan membawa kasus ini ke pengadilan. Selain itu, pembeli juga sebaiknya menghindari tindakan yang bisa memperburuk situasi, seperti melakukan pembangunan atau pengalihan tanah sebelum ada kesepakatan. Menghormati proses adat dan melibatkan semua pihak adalah langkah yang bijak agar masalah ini bisa diselesaikan dengan damai dan adil.²⁹

Berdasarkan wawancara dengan Rismayanti selaku ahli waris pada tanggal 22 Juni 2024 Menyatakan Jika sebagai ahli waris mengetahui bahwa tanah warisan dijual tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Ahli waris akan menghubungi pembeli untuk memberi tahu bahwa transaksi tersebut tidak sah. langkah terbaik yang bisa diambil oleh pembeli adalah mengadakan pertemuan dengan seluruh ahli waris untuk membahas masalah ini. Kami bisa mencoba mencapai kesepakatan yang baik bagi semua pihak. Jika tidak ada

²⁸ Ibu Yeni Rahayu, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 12.00 Wib.

²⁹ Bambang, Tokoh Masyarakat, Mantan Direktur Utama PDPHJ, Wawancara, Jumat 21 Juni 2024, Pukul 14.00 Wib.

kesepakatan, dan kemudian akan mempertimbangkan untuk membawa kasus ini ke pengadilan. Di sisi lain, pembeli juga harus mengerti bahwa jika transaksi batal, mereka berhak meminta pengembalian dana, tetapi hal ini harus diatur melalui proses hukum.³⁰

Dapat disimpulkan berdasarkan wawancara dengan pihak-pihak terkait, termasuk tokoh Masyarakat, Notaris, Ahli waris dan pejabat desa atau lurah di Kecamatan Siantar Barat, berikut adalah upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk mengatasi masalah ini:

- 1) Memeriksa kesesuaian transaksi
- 2) Negosiasi dengan Ahli Waris Lain
- 3) Pengajuan Permohonan ke Pengadilan
- 4) Menggunakan Jasa Notaris atau PPAT

4. KESIMPULAN

Metode penyelesaian sengketa di Siantar Barat, Kota Pematang Siantar, yaitu diselesaikan secara kekeluargaan yang didampingi oleh kelurahan karena dianggap lebih efektif dan efisien dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan sering kali menghasilkan pihak yang menang dan kalah, yang dapat menimbulkan penderitaan bagi pihak yang kalah. Sebaliknya, penyelesaian di luar pengadilan cenderung menghasilkan solusi win-win, di mana kedua pihak yang bersengketa dapat merasa puas dengan hasilnya. Karena banyaknya sengketa yang diselesaikan di pengadilan, alternatif seperti ini dianggap penting untuk mengurangi beban pengadilan. Bahwa menjual harta warisan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain merupakan perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan hal itu, maka ahli waris yang merasa dirugikan hak-haknya dengan dijualnya harta warisan itu dapat meminta kembali tanah warisan tersebut. Hal penting dalam penjualan harta warisan yang dilakukan ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah bahwa jual beli harta atau tanah warisan itu batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

³⁰ Rismayanti, Salah satu ahli waris, Wawancara, Sabtu 22 Juni 2024, Pukul 15.00 Wib
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PENJUALAN TANAH WARISAN YANG TELAH TERJUAL TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS (Studi Penelitian di Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara)

Cheltra Asyshura, Teuku Yudi Afrizal, Nuribadah

Vol.7 No.4

Buku

Abdulkadir Muhammad, 2008, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Eman Suparman, 2018, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam Adat dan BW*, Refika Aditama, Bandung.

Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, PT Mizan Pustaka, Bandung

Maman Suparman, 2018, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Cetakan Ketiga, PT. Alumni, Bandung.

Muhammad Ali, 1996, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta

Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi: Aternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

P.N.H Simajuntak, 2018, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 2018, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soerojo Wignjodipoero, 1973, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung,

Tesis/Skripsi

Donna Alfira Niar, Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Desa Sassa, Kecamatan Baebunta, Kabupaten Luwu Utara Tinjauan Dalam Hukum Positif Indonesia, *Skripsi*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, 2022.

Indah Widyastuti Saragih, Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2019.

M. Zulfan Sulaiman, Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu), *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2022

Ukhrowiyatunnisa. Tinjauan Hukum Islam Tentang Penggunaan Harta Waris yang Belum Dibagikan (Studi di Desa Talagasari Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang), *Skripsi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin, Banten, 2019.

Jurnal/Karya Tulis Ilmiah

Depri Liber Sonata, 2014, Metode Penelitian Hukum Normatif Danempiris: Karakteristik Khas Dari Metodemeneliti Hukum, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8, no. 1. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no1.283>

Mohamad Kharis Umardani, 2020, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai, Jakarta, *Journal Of Islamic Law Studies*, Volume 4, No. 1. <https://scholarhub.ui.ac.id/jils/vol4/iss1/2>

Mulyani Zulaeha, 2016, Mediasi Interest Based dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana, Kertha Patrika*, Vol. 38, No. 1. <https://doi.org/10.24843/KP.2016.v38.i02.p05>

Ni Made Eka Yanti Purnawan, 2020, Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5, no. 2. <https://dx.doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>

Yati Nurhayati, dkk. 2021, Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum, *Jurnal Penegak Hukum Indonesia*, Volume 2, no. 1. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>