



**KEABSAHAN JUAL BELI HARTA WARISAN**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor:**  
**11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)**

SKRIPSI



Via Setya Dewi Adi Putri

21901021078

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**



**KEABSAHAN JUAL BELI HARTA WARISAN**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor:**  
**11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)**

**SKRIPSI**

Di Ajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum



Via Setya Dewi Adi Putri

21901021078

**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2022**

## RINGKASAN

### KEABSAHAN JUAL BELI HARTA WARISAN

(Studi Putusan Pengadilan Muara Bulian Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)

Via Setya Dewi Adi Putri

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat judul Keabsahan Jual Beli Harta Warisan (Putusan Pengadilan Muara Bulian Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn) dilatar belakangi karena penulis merasa bahwa putusan tersebut menarik untuk dibahas. Dalam putusan membahas mengenai penjualan tanah warisan yang belum dibagi dan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dalam hal ini cukup menarik untuk dibahas lebih lanjut.

Berdasarkan latar belakang tersebut karya tulis ini mengangkat menjadi rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana keabsahan jual beli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? Penelitian ini merupakan penelitian yuridis Normatif, yang mana ini adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau data sekunder Selanjutnya bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan menurut pertimbangan hakim jual beli yang terjadi dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM karena dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik maka haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Seharusnya perbuatan jual beli tersebut dapat dibatalkan dikarenakan jual beli tersebut merupakan harta warisan dan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Sedangkan dalam jual beli harta warisan harus ada persetujuan ahli waris lainnya. Maka perbuatan penjual yang dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum atas warisan yang belum dibagi. karena menjual obyek tanah yang masih belum dibagi waris.

**Kata Kunci:** Tanah, Harta Warisan, Jual Beli

## SUMMARY

### VALIDITY OF PURCHASE OF INHERITED ASSETS

(Muara Bulian Court Decision Study Number: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)

Via Setya Dewi Adi Putri

Faculty of Law, Islamic University of Malang

*In this thesis, the author raises the title Legitimacy of Sale and Purchase of Inheritance (Muara Bulian Court Decision Study Number: 11/Pdt.G/2019/Pn.Mbn) because the author feels that the decision. Background because the author feels that the decision is interesting to discuss. The decision discusses the sale of inherited land that has not been divided and without the approval of other heirs. In this case it is quite interesting to be discussed further.*

*Based on this background, this paper raises the following problem formulation: 1. What is the validity of the sale and purchase of inherited assets in Decision Number: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? 2. What is the legal protection for buyers of inherited assets in Decision Number: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? This research is normative juridical research, which is library law research which is carried out by examining library materials or secondary data. Furthermore, legal materials are reviewed and analyzed with the approaches used in research to answer the legal issues in this study.*

*The results of this study indicate that according to the judge's consideration, the sale and purchase that occurred was carried out legally according to the clear and cash terms of sale and purchase so that the SHM is issued because it is considered a buyer with good intentions, its rights are protected by law. The act of buying and selling should be canceled because the sale and purchase is an inheritance and the sale and purchase is carried out without the knowledge of other heirs. Meanwhile, in buying and selling inherited assets, there must be the approval of other heirs. So the seller's actions are against the law on inheritance that has not been divided. for selling land objects that have not yet been divided into inheritance.*  
**Keywords:** Land, Inheritance, Buying and Selling

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan seseorang untuk berkewenangan dalam memanfaatkan atas tanah tersebut. Hak atas tanah ini tidak sama dengan hak penguasaan tanah. Peralihan hak atas tanah adalah perpindahan dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah terdapat 2 macam yaitu beralih dan diahlikan. Yang dimaksud beralih adalah bergantinya hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya tanpa ada perbuatan hukum, seperti contohnya pewarisan. Sedangkan yang dimaksud diahlikan adalah perpindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya dengan adanya perbuatan hukum, seperti dengan cara jual beli.

Beralihnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum seperti halnya dengan pewarisan. Di Indonesia hal-hal yang mengatur mengenai pewarisan disebut dengan hukum waris. Pendapat Wirjono Prodjodikoro, hukum waris yaitu tentang apa dan bagaimana sebagai hak dan kewajiban mengenai harta seseorang pada saat meninggal dunia dan berpindah kepada orang masih hidup.<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro mengatakan, jika dilihat dari pengertian kewarisan dalam pandangan KUHPerdara, maka terdapat 3 unsur antara lain:

---

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1976), h. 8.

1. Pewaris (*erflater*) yaitu seseorang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta.
2. Ahli waris (*erfgenaam*) yaitu seseorang yang mempunyai hak menerima harta yang ditinggalkan.
3. Harta warisan (*halatenschap*) yaitu bentuk harta yang ditinggalkan dan akan berpindah kepada ahli waris.

Dalam sistem hukum waris BW, ahli waris terdapat dua macam, yaitu: 1) Ahli waris disebabkan kedudukannya sendiri (*uit eigen hoofde*) seperti yang terkandung dalam Pasal 852 ayat (1) KUHPerdara yaitu Anak yang lahir dalam perkawinan yang sama atau dalam perkawinan yang berbeda yang mewarisi kepada orang tua, kakek-nenek, dan keturunan langsung tanpa membedakan laki-laki dan perempuan, anak sulung, dan anak kedua. 2) Ahli waris disebabkan pergantian tempat (*bij plaatsvervulling*), yang dimaksud disini adalah seseorang yang seharusnya mewarisi tetapi terjadi perubahan menjadi ahli waris karena yang seharusnya menjadi ahli waris wafat terlebih dulu dari si pewaris.

Berdasarkan KUHPerdara terdapat dua macam cara seseorang ahli waris untuk mewarisi harta pewaris, yaitu: 1) Pewarisan secara *Ab Intestato* yaitu pewarisan berdasarkan undang-undang yang memiliki hubungan darah adalah menjadi faktor utama dalam hubungan antara pewaris dan ahli waris. 2) Pewarisan secara *Testamentair* yaitu terjadinya pewarisan sebab diperoleh dalam surat wasiat. Pewarisan yaitu pembagian waris terhadap seseorang yang memiliki hubungan darah dengan si pewaris.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011). h. 4

Meskipun sudah diatur mengenai pewarisan, banyak juga dijumpai masalah sengketa waris. Dimana seseorang mempunyai niat buruk untuk menguasai tanah tersebut sehingga memperjual belikan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Apabila seseorang ingin memperjualbelikan tanah warisan tersebut maka harus ada persetujuan dengan ahli waris lainnya, dalam persetujuan tersebut dibuat di bawah tangan yang dilegalisir notaris atau dibuat dalam bentuk surat akta.<sup>3</sup>

Seperti contoh kasus yang telah diputuskan dalam Studi Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn yaitu antara Hatta Bin Ismail sebagai penggugat dan Ahmad Dailami sebagai Tergugat I, Budi Utomo sebagai Tergugat II, Hayani sebagai Tergugat III. Awal mulanya kasus ini terjadi, (Alm) Ismail Bin Makdin menikah dengan (Almarhumah) Mur Binti Sakban dan dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu 2 (dua) Laki-Laki dan 4 (empat) orang perempuan, yang sudah meninggal 3 (tiga) orang dan yang masih 3 (tiga) orang, salah satunya adalah Hatta Bin Ismail (Penggugat).

Kemudian Ismail Bin Makdin menikah lagi dengan (Almarhumah) Fatimah Binti Samel dan dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu 1 (satu) Laki-Laki dan 1 (satu) Perempuan diantaranya Hayani Binti Ismail (Tergugat III) dan Ahmad Dailami Binti Ismail (Tergugat I). Awal mula terjadinya sengketa ketika Ahmad Dailami dan Hayani Bin Ismail telah menjual tanah kepada Budi Utomo (Tergugat 2). Tanah tersebut merupakan Harta Bersama dari perkawinan Ismail Bin Makdin dengan Mur Binti Sakban, ia meninggalkan harta warisan tersebut untuk ke 6 (enam) anaknya, salah satunya adalah Hatta Bin Ismail. Hal ini

---

<sup>3</sup> Veby Fardiana, "Keabsahan Jual Beli Harta Waris Yang Belum Dibagi (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal)". h. 4

berdasarkan Surat Keputusan Nomor: K.e-2/1/Hk.03.4/01/87 tanggal 11 Agustus 1987. Namun pada kenyataannya tanah yang telah diwariskan malah dijual oleh Tergugat I dan III tanpa sepengetahuan ahli waris yang masih hidup dari perkawinan antara Ismail Bin Makdin dan Mur Binti Sakban. Sedangkan Tergugat I dan III menjual tanah tersebut karena ia merasa berkuasa akan tanah tersebut dan ia mendapatkan hibahan dari perkawinan antara Ismail Bin Makdin dan Fatimah Binti Samel. Hal ini berdasarkan surat hibah/pemberian yang diterbitkan di Desa Mersam Pada Tanggal 28 April 1982. Tanah tersebut merupakan hak dari Penggugat atau ahli waris dari Ismail Bin Makdin dan Mur Binti Sakban yang telah dikuasai dan diakui sebagai tanah milik Tergugat I dan Tergugat III yang telah dijual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat atau ahli waris yang masih hidup dan tanah tersebut telah menjadi tanah yang ber SHM.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian terdapat unsur subjektif yaitu adanya kesepakatan kehendak dan wewenang berbuat. Dan jika dilihat dari kasus diatas apakah sudah memenuhi unsur tersebut? Dalam kasus ini Tergugat I dan III melakukan jual beli tanah tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris yang masih hidup. Tergugat I dan III apakah sah melakukan jual beli tersebut? Tergugat I dan III merupakan anak dari perkawinan kedua antara Ismail Bin Makdin dengan Fatimah Binti Samel. Disinilah timbul pertanyaan, bagaimanakah kedudukan penjual terhadap jual beli tanah warisan tersebut?

Maka berdasarkan uraian diatas, permasalahan yang terdapat dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn akan dikaji lebih mendalam dan dituangkan

dengan judul “**Keabsahan Jual Beli Harta Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)**”

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan jual beli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk mengetahui mengenai keabsahan jual beli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn
2. untuk memahami mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa menjadi landasan atau acuan atas berkembangnya suatu pemikiran dalam perspektif ilmu hukum dari segi peraturan perundang-undangan ataupun dari segi teori-teori lainnya serta menjadi penambah bacaan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan tentang Keabsahan Jual Beli Harta Warisan.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi ilmiah mengenai Keabsahan Jual Beli Harta Warisan.

### E. Orisinalitas Penelitian

Pada sebelumnya telah dilakukan penelitian mengenai Keabsahan Jual Beli Harta Warisan. Pada penelitian tersebut itu mempunyai kemiripan, juga perbedaan dan nilai baru yang dapat diberikan jika di bandingkan dengan penelitian ini, yakni:

1	PROFIL	JUDUL
	VEBY FARDIANA  FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS JEMBER 2017	KEABSAHAN JUAL BELI HARTA WARIS YANG BELUM DIBAGI (KAJIAN TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SALATIGA NOMOR 38/PDT.G/2009/PN.SAL)
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana keabsahan jual beli terhadap harta waris yang belum dibagi pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal menurut hukum positif Indonesia?</li> <li>2. Apakah akibat jual beli terhadap harta waris yang belum dibagi pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal?</li> <li>3. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam perkara waris pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal telah sesuai dengan hukum positif Indonesia?</li> </ol>	

**HASIL PENELITIAN**

1. Keabsahan jual beli terhadap harta warisan yang belum dibagi pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal bahwa seseorang tidak berhak melakukan jual beli terhadap barang milik orang lain sebagaimana diatur dalam pasal 1471 BW. Dikatakan sebagai barang milik orang lain sebab yang menjadi objek dari jual beli tersebut merupakan harta waris yang belum dibagi, sehingga atas objek tersebut masih terdapat hak dari ahli waris yang lain agar dibagi terlebih dahulu maka terhadap jual beli yang dilakukan merupakan suatu perbuatan yang cacat hukum.
2. akibat hukum dari jual beli harta waris yang belum dibagi pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal yang dinyatakan oleh hakim bahwa perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang cacat hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat dari jual beli titik sehingga jual beli tersebut batal demi hukum. Dan oleh karena perbuatan jual beli tersebut perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi seseorang sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW bahwa ahli warisnya yang tidak dapat menikmati hak-haknya sebagaimana terhadap harta warisan yang dijual tanpa persetujuannya terlebih dahulu.
3. Dasar pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) pada Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor

	<p>38/Pdt.G/2009/PN.Sal telah sesuai dengan hukum positif di Indonesia. sebab dalam pertimbangan yang diberikan hakim pada perkara jual beli terhadap harta waris yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris yang lain, hal tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku titik dalam putusannya, majelis hakim menjatuhkan putusan dengan mengabulkan gugatan pengukat sebagian dan menolak selebihnya. adapun hal-hal yang dikabulkan oleh majelis hakim yakni merupakan bahwa objek sengketa dalam putusan tersebut merupakan harta warisan yang belum dibagi dan jual beli yang dilakukan atas objek sengketa tersebut merupakan perbuatan yang cacat hukum. Hal tersebut berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak titik dalam hal ini, pihak menggugat dapat membuktikan bahwa penggugat merupakan ahli waris yang sah dan objek sengketa merupakan harta waris yang belum dibagi.</p>
<p><b>PERSAMAAN</b></p>	<p>Sama membahas hal yang berhubungan dengan keabsahan jual beli harta warisan.</p>
<p><b>PERBEDAAN</b></p>	<p>Perbedaan dari hal yang saya bahas yaitu tentang putusan yang dipakai</p>
<p><b>KONTRIBUSI</b></p>	<p>Semoga proposal yang saya buat ini dapat dijadikan sebagai penambah materi dan wawasan</p>

		bagi siapapun yang ingin membahas hal-hal yang berkaitan dengan keabsahan jual beli harta warisan.
<b>2</b>	<b>PROFIL</b>	<b>JUDUL</b>
	<p>AYUDYA RIZKI RACHMAWATI  FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS JEMBER 2018</p>	<p>KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI WARIS YANG CACAT MENTAL</p>
<b>ISU HUKUM</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa syarat sah jual beli hak milik atas tanah</li> <li>2. Apa akibat hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap ahli waris yang cacat mental</li> <li>3. Apa upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang dirugikan</li> </ol>		
<b>HASIL PENELITIAN</b>		
<p>jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil dari syarat-syarat jual beli hak milik atas tanah. jual beli hak atas tanah dalam kasus yang dikaji dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat materiil dari syarat sah jual beli hak atas tanah</p>		

	<p>titik syarat materiil yang tidak dipenuhi adalah pada bagian penjual bukanlah orang yang berhak menjual tanah yang bersangkutan titik akibat hukum dari perjanjian jual beli hak memilih atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap ahli waris yang terletak mental adalah perjanjian dapat dibatalkan titik hal tersebut didasarkan pada ketentuan pasal 1471 KUHPerdara yang pada intinya dalam hal jual beli terkait objeknya haruslah barang kepunyaan penjual tersendiri titik terkait dengan kasus yang dikaji pihak penjual bertindak bukan sebagai pemegang hak yang sah dari tanah yang dijual dan tanpa ada kuasa dari ahli waris yang cacat mental. upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang diberikan dapat dilakukan melalui dua jalur penyelesaian sengketa yaitu penyelesaian sengketa yaitu melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa (non litigasi) dan litigasi (pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh para pihak dalam menyelesaikan perselisihan dalam kasus jual beli hak milik dari ahli waris yang cacat mental dapat ditempuh melalui jalur negosiasi dan mediasi</p>
<p><b>PERSAMAAN</b></p>	<p>Sama membahas hal yang berhubungan dengan jual beli harta warisan.</p>
<p><b>PERBEDAAN</b></p>	<p>obyek yang sebelumnya sudah diteliti yaitu berbeda pada putusan yang dipakai</p>

	<b>KONTRIBUSI</b>	Semoga proposal yang saya buat ini dapat dijadikan sebagai penambah materi dan wawasan bagi siapapun yang ingin membahas hal-hal yang berkaitan dengan jual beli harta warisan.
<b>3</b>	<b>PROFIL</b>	<b>JUDUL</b>
	JELITA MAHARDINI  FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEMARANG  2020	KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MASIH MENJADI OBJEK JAMINAN
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah keabsahan jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.155/Pdt.G/2014/PN.Smg ?</li> <li>2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.155/Pdt.G/2014/PN.Smg?</li> </ol>	
	<b>HASIL PENELITIAN</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keabsahan jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang</li> </ol>	

No.155/Pdt.G/2014/PN.Smg tidak sah karena melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Hak Tanggungan yang isinya bahwa “janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”. Jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.155/Pdt.G/2014/PN.Smg dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Disamping itu juga melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni sebab yang halal, dan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan surat keterangan waris (SKW) kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak bisa mengurus peralihan hak atas tanah.

2. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli hak atas tanah yang masih menjadi obyek jaminan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.155/Pdt.G/2014/PN.Smg sudah sesuai dengan undang-undang perlindungan konsumen khususnya Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang isinya : “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”. Kepastian hukum merupakan unsur yang utama karena di dalamnya ada korelasi positif antara kepastian hukum dengan perlindungan konsumen. Bentuk perlindungan hukum

	yang diberikan dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat
<b>PERSAMAAN</b>	Sama membahas hal yang berhubungan dengan keabsahan jual beli tanah
<b>PERBEDAAN</b>	Perbedaan dari hal yang saya bahas yaitu tentang pembahasan dan putusan yang dipakai
<b>KONTRIBUSI</b>	Semoga proposal yang saya buat ini dapat dijadikan sebagai penambah materi dan wawasan bagi siapapun yang ingin membahas hal-hal yang berkaitan dengan keabsahan jual beli tanah.

**F. Metode Penelitian**

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif, yaitu penelitian berdasarkan aturan perundangan. Penelitian Yuridis Normatif disebut juga penelitian hukum doktriner atau disebut dengan penelitian perpustakaan, sebab penelitian Yuridis Normatif mengacu pada peraturan tertulis, oleh karena itu, penelitian tersebut berhubungan dengan perpustakaan.

b. Pendekatan Penelitian

Dalam pendekatan ini menggunakan 3 jenis pendekatan, yaitu:

- 1) Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.
- 2) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaam sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.
- 3) Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.

c. Sumber Hukum Penelitian

1. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

- a) Putusan
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Literatur-literatur buku

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum yang menerangkan tentang bahan primer, seperti rancangan undang-undang, karya dari para sarjana hasil-hasil pengamatan.

### 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan primer juga bahan sekunder, contoh kamus umum, kamus hukum juga ensklopedia.

#### d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik menggabungkan data yang dipakai pada pengamatan adalah studi perpustakaan juga dokumen. Teknik ini ialah pengumpulan berkas yang membahas, membaca, juga merangkum berberapa buku, literatur, catatan-catatan, peraturan UU, serta artikel-artikel penting dari media internet juga berhubungan pada inti persoalan yang dipakai dalam merangkai penelitian ini.

#### e. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis penelitian ini dipakai cara dekriptif analisis, yaitu analisa dengan mendeskripsikan juga menerangkan aturan-aturan mengenai dengan Keabsahan Jual Beli Harta Warisan.

## G. Sistematika Penulisan

### BAB I: PENDAHULUAN

Suatu pengantar yang berisikan tentang latar belakang masalah dan juga membahas tentang rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas, tinjauan, metode penelitian, dan terakhir ada sistematika penulisan.

### BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

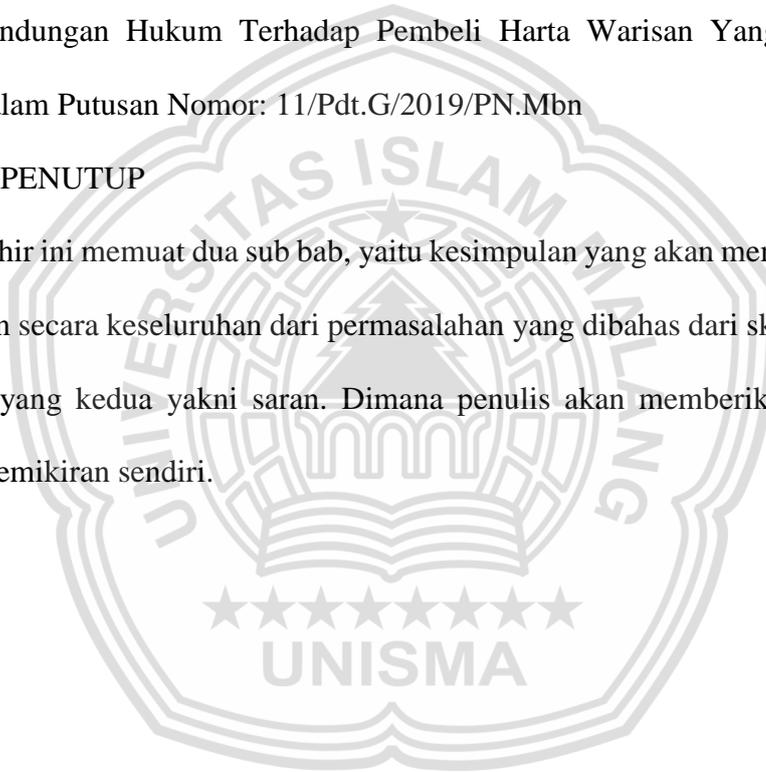
Bab Ini akan menjelaskan, menguraikan, dan membahas tentang tinjauan umum dari apa yang diangkat dari judul skripsi ini, seperti tinjauan pustaka tentang pengertian-pengertian yang didapatkan dari berbagai literatur, antara lain tentang *Keabsahan Jual Beli Harta Warisan*.

### BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas mengenai hasil dari rumusan masalah dari pembahasan penelitian ini, yaitu mengenai Keabsahan Jual Beli Harta Warisan dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Harta Warisan Yang Belum Dibagi dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn

### BAB IV: PENUTUP

Bab terakhir ini memuat dua sub bab, yaitu kesimpulan yang akan memberikan penjelasan secara keseluruhan dari permasalahan yang dibahas dari skripsi ini, Sub bab yang kedua yakni saran. Dimana penulis akan memberikan saran melalui pemikiran sendiri.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Jual beli yang terjadi dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM karena dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik maka haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Seharusnya perbuatan jual beli tersebut dapat dibatalkan dikarenakan jual beli tersebut merupakan harta warisan dan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Sedangkan dalam jual beli harta warisan harus ada persetujuan ahli waris lainnya. Maka perbuatan penjual yang dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum atas warisan yang belum dibagi.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan adalah pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut, yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdata Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan tuntutan secara pidana, yaitu melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

#### B. Saran

1. Diharapkan masyarakat apabila ingin menjual harta warisan harus adanya persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lainnya. Agar tidak timbul sengketa mengenai warisan.

2. Diharapkan mengenai pembelian harta warisan apabila ingin membeli sesuatu yang berbentuk tanah, alangkah baiknya mengetahui asal usul tanah tersebut agar tidak timbul sengketa.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- DepDikBud Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka, 2001.
- Fuady Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata Ed.1-Cet.2*. Jakarta: Rajawali Pers
- Istiqomah Liliek, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya, Usaha Nasional, 1982
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2014.
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Perangin, Effendi, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- P.N.H Simanjuntak, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia, 2018.
- Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992), hal. 261.
- Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009)
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000.
- R. Wirjono prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Cetakan VII, Bandung: Sumur, 1979
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010.
- Soesangobeng, Herman, *Komentor dan Kritik atas Pelaksanaan Lembaga Rechtsverwerking Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997*, Makalah, Jakarta, 2002.
- Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Termorshuizen Marjanne, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2002.
- Yulistyaputri, Rizkisyabana, *Hukum Waris Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2021

### Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Perdata  
Kompilasi Hukum Islam  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung

### Jurnal

- Arba, S. H. (2014), "*The Legal Protection Of Community Rights In Area Spatial Planning Of Mataram City Base On The Local Regulation Number 12 Year 2011.*" Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan) 2.1 Diakses Tanggal 09 Desember 2022
- Arie Hardian. *Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*. Vol 3 No 2 Oktober 2017. h. 37. Diakses Tanggal 05 Desember 2023
- Dadi Arja Kusuma, dkk. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*. Vol.V Nomor 2
- Patma, dkk. *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi*. Hermeneutika Vol. 5 No. 2, Agustus 2021
- Putri Gracia Lempoy. *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHperdata*. Lex Crimen Vol. VI/No. 2/Mar-Apr/2017. h. 11 Diakses Tanggal 05 Januari 2023
- Tito, Dhanu Satyo (2018), *Akibat Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar*, Diakses tanggal 11 Oktober 2022 Pukul 21.45
- I Gusti Bagus Andika Bagaskara, dkk. *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*. Jurnal Analogi Hukum. Volume 3, Nomor 2, 2021. h. 259 Diakses 05 Desember 2023
- Isdiyana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019, h. 339 Diakses 15 Januari 2023

### Internet

- Dalimunthe Tampubolon, *Sengketa Tanah: Ini Syarat Pembeli Beritikad Baik yang Dilindungi Hukum*, <https://dntlawyers.com/sengketa-tanah-ini-syarat-pembeli-beritikad-baik-yang-dilindungi-hukum/>. Diakses Tanggal 5 Januari 2023
- Marviarum Eka Ramdiati, dkk. 2018/03/05. *Harta Benda Perkawinan*. Url: <https://finance.detik.com/perencanaan-keuangan/d-3893876/harta-benda-dalam-perkawinan>. Diakses Pada Tanggal 18 Desember 2022.
- Putri, Erza. *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses Pada Tanggal 07 Desember 2023
- Rachel Hot Uli Taramanda Naibaho, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi*, 2022 <https://radarbuana.com/2022/02/02/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-tanah-warisan-yang-belum-dibagi/>, Diakses Pada Tanggal 19 Desember 2022

Redaksi Justika, 2022/07/07, Url: [Pembagian Hak Waris Anak Istri Kedua Secara Hukum \(justika.com\)](#), Diakses Tanggal 09 Desember 2022

Djidon Ngoloisa, Url: [JUAL BELI TANAH YANG SAH SECARA HUKUM - HaloHukum.com](#), Diakses Tanggal 09 Desember 2022

Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn.  
Url:<https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-penyertifikatan-tanah-adat-lt537ac3b737835>, Diakses Tanggal 04 Januari 2023

### Putusan

Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn

### Skripsi

Indah Widyastuti Saragih, *Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan. Diakses tanggal 08 Desember 2022.

Veby Fardiana, “*Keabsahan Jual Beli Harta Waris Yang Belum Dibagi (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal)*”. Diakses tanggal 10 Oktober 2022 Pukul 22.07

