

## **TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI ATAS SEBIDANG TANAH YANG BELUM DIBAGI WARIS**

**Karmila Amalia Pesa**

Email: [karmilapesa21@gmail.com](mailto:karmilapesa21@gmail.com)

**Endang Pandamdari**

Email: [endang.p@trisakti.ac.id](mailto:endang.p@trisakti.ac.id)

### **Abstrak**

Tanah atau wilayah termasuk unsur penting bagi suatu negara. Rumusan dalam penelitian ini adalah Bagaimana Sahnya Jual Beli Tanah Yang Masih Belum Dibagi Waris Dan Apakah Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Mbn Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. Metode Penelitian yang digunakan yaitu tipe yuridis normatif menggunakan sifat penelitian deskriptif yang bersumber pada data sekunder. Data hasil penelitian di analisis secara kualitatif dan pengambilan kesimpulan dengan pemahaman deduktif. Hasil penelitian adalah menurut pertimbangan hakim dalam putusan jual beli tanah yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II sah, namun karena jual beli objek tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan harta pewarisan dan dalam jual beli tersebut tidak mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak atas harta peninggalan tersebut, maka seharusnya Tergugat I selaku penjual tidak berhak untuk melakukan jual beli maka gugatan Penggugat selaku ahli waris yang sah atas objek tanah tersebut seharusnya diterima dan perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dapat dibatalkan.

**Kata kunci: Keabsahan, Jual Beli Tanah, Ahli Waris, Terang Dan Tunai**

### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah atau wilayah merupakan bagian penting dari suatu negara. Indonesia merupakan negara kepulauan dimana tanah memiliki tempat yang penting dan merupakan faktor terpenting dalam kehidupan setiap orang dan organisasi.<sup>1</sup> Warga negara Indonesia diberikan hak atas tanah, hak penuh yang kuat, hak turun-temurun atas kepemilikan tanah. Hak dapat berpindah

---

<sup>1</sup> Maria S,W, Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), h.4.

kepemilikan kepada orang lain apabila dengan sengaja pemegang hak atas tanah mengalihkan kepemilikan haknya kepada orang lain atau apabila timbul persoalan hukum sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan sehari-hari, masalah tanah terus muncul. Jika kepemilikan tanah perlu diubah, pendaftaran tanah harus dilakukan di Kantor Pertanahan, dan kepemilikan tanah tidak dapat diubah jika peraturan terkait tidak dipenuhi. Ketika penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harganya, maka transaksi jual beli tanah dianggap selesai. Hak atas tanah yang dialihkan dan telah dijual dapat didaftarkan untuk memperoleh bukti berupa akta PPAT yang dapat digunakan sebagai kantor pembuktian peralihan hak melalui proses hukum pendaftaran tanah.<sup>2</sup>

Kasus ini berawal dari Ahmad dailami (tergugat 1) menjual tanah yang merupakan hak dari Hatta Bin Ismail (Penggugat) tanpa sepengetahuan Penggugat serta Ahli Waris dari Ismail Bin Makdin dengan Mur Binti Sakban, tanah yang diwariskan tersebut telah dijual kepada Budi Utomo (TERGUGAT II) dan tanah tersebut telah menjadi tanah yang ber SHM.

Dimana tanah tersebut merupakan bagian dari harta Bersama antara (Alm) Ismail Bin Makdin (Ayah dari Penggugat dan Tergugat) dengan (Almarhumah) Mur Binti Sakban (Ibu dari Penggugat) dimana tergugat 1 merupakan anak dari istri kedua Ismail Bin Makdin Sehingga tergugat 1 tidak berhak untuk menjual tanah tersebut.<sup>3</sup>

Berdasarkan uraian kasus diatas maka penulis merumuskan masalah yaitu Bagaimana Sahnya Jual Beli Tanah Yang Masih Belum Dibagi Waris dan Apakah Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Mbn Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku

---

<sup>2</sup> R, Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), h.30.

<sup>3</sup> Putusan Nomor 11/Pdt,G/2019/Pn Mbn.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Bagaimana Sahnya Jual Beli Tanah Yang Masih Belum Dibagi Waris dan Apakah Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Mbn Sudah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

## **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian tentang “Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli atas Sebidang tanah yang belum dibagi waris (Studi Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Mbn) menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dimana memfokuskan kajian penerapan norma maupun kaidah dalam lingkup hukum positif.<sup>4</sup>

Sifat dari penulisan penelitian ini ialah deskriptif analisis yang merupakan penelitian dengan memaparkan deskripsi objek penelitian secara jelas kemudian menganalisa hasilnya dengan memberikan penjelasan mengenai jual beli tanah yang masih dimiliki bersama, Sumber data pada penelitian ini ialah jenis data sekunder yang mencakup laporan hasil penelitian, buku atau jurnal serta dokumen resmi.

Pada penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*). Studi kepustakaan ialah dengan mengumpulkan data dari jurnal atau buku literatur maupun hasil penelitian berupa laporan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.<sup>5</sup> Pengumpulan data diambil di Perpustakaan Nasional RI, Perpustakaan Universitas Trisakti, Perpustakaan Daerah Kalimantan Timur dan mengakses data melalui internet.

Analisis data penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Yang merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang sudah tersusun menjadi sistematis dan dianalisa menggunakan analisa hukum perdata untuk mendapat jawaban dari masalah yang diteliti.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015), h.52.

<sup>5</sup> M, Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), h.111.

Kesimpulan diambil berdasarkan logika deduktif yang berupa cara untuk penarikan hasil yang berupa kesimpulan khusus dari berbagai paparan yang bersifat umum. Cara dengan melakukan analisis terhadap penjelasa konsep atau aturan hukum, serta tentang Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/Pn Mbn.

#### **D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **1. Sahnya Jual Beli Tanah Yang Masih Belum Dibagi Waris**

Menurut hukum tanah peralihan hak atas tanah dapat terjadi sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah yang bisa terjadi karena hibah, tukar menukar, jual beli serta wasiat dengan mengikuti ketentuan yang berlaku sesuai dengan hukum di Indonesia.

Hak Milik atas tanah baru beralih kepada pembeli bila sudah dilakukan penyerahan yuridis, Kantor Pertanahan/BPN. ‘‘Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan yang harus diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan PPAT serta oleh kepala rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku’’ hal ini di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Tetapi dalam kondisi tertentu, kepala kantor pertanahan bisa melakukan peralihan dengan mendaftarkan hak milik atas sebidang tanah di antara perorangan masyarakat yang dibuktikan dengan akta tidak terbuat oleh PPAT. Suatu Yurisprudensi jual-beli, sudah diresmikan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 350K/Sip/1968 yang melaporkan, Jual-beli merupakan perilaku obligatoir sebaliknya hak kepunyaan atas benda yang diperjualbelikan baru berpindah apabila benda tersebut sudah diserahkan secara yuridis’’

Dalam uraian Mahkamah Agung pada Putusan No. 952K/Sip/ 1974 Jual beli itu halal apabila syarat KUHPdata terpenuhi atau jika dilakukan oleh kepala desa secara jelas dan tunai sesuai dengan hukum adat, oleh karena itu

syarat Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1977 tidak mengecualikan KUHPerdara. Syarat jual beli dalam hukum adat, tetapi hanya bagi pegawai pertanian. Hal ini terkait dengan pemikiran common law bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan disaksikan oleh kepala desa yang bersangkutan dan dua orang saksi, dan penjual menerima harga hadiah, sehingga jual beli tersebut sah secara hukum walaupun tidak terjadi didepan PPAT.

Bersumber pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, mengatur Perjanjian peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam bentuk akta yang bonafid di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Suatu akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak, menjamin bahwa penjual telah memberikan hak kepada pembeli, membayar biaya, memenuhi ketentuan uang tunai, dan menunjukkan bahwa ada suatu perbuatan jual beli yang sah atau asli. Penerapan terang dan tunai dalam jual beli hukum tanah nasional dipertegas kembali dengan keluarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970 Ini mendefinisikan tindakan membeli dan menjual tanah sebagai hak yang jelas untuk mentransfer uang tunai. Mengingat peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari jual beli sejak zaman dahulu, maka ketentuan ini tidak hanya terdapat dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga dalam hukum adat Indonesia. Jelasnya, ini berarti penjualan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat pembuat akta tanah, dan tunai didefinisikan sebagai berurusan dengan kedua undang-undang itu pada saat yang bersamaan, seperti:

1. Pihak penjual mengalihkan kekuasaan yuridis atas tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya;
2. Pihak pembeli membayar harga (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual.

Oleh karena itu, meskipun pembeli telah menjadi pemilik sejak penjualan, perannya sebagai pemilik selesai setelah hak atas tanah yang dibeli selesai oleh pemiliknya telah didaftarkan peralihannya. pendaftaran. Dalam penjualan tanah harus diperhatikan status hak milik, apakah sudah menikah atau hanya

sebagai ahli waris, karena peran pemilik tanah harus diperjelas terlebih dahulu. Tanah yang dapat diperjualbelikan juga merupakan warisan keluarga-keluarga lain. Jika hanya ada satu benda warisan, maka tanah warisan adalah milik bersama sampai tanah itu hilang kepada ahli waris. Warisan berupa hak atas tanah yang dituangkan dalam akta pembagian harus dibagi di antara para ahli waris.

Jual beli tanah warisan biasanya sama dengan proses jual beli biasa. Yang membedakan hanyalah penjual dan kewajiban yang timbul dari jual beli tersebut. Jika dalam jual beli biasa, penjual sebagai pemilik tanah yang terdaftar dalam sertipikat harus hadir untuk menandatangani akta jual beli, tetapi dalam proses jual beli harta warisan, penjual adalah ahli waris dari yang meninggal. ahli waris wajib membayar pajak warisan. Ini berarti bahwa semua ahli waris harus setuju untuk menjual tanah tersebut. Penetapan ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dengan penjelasan tentang harta warisan, ditandatangani oleh dua orang saksi dan dilegalisir oleh lurah serta dikukuhkan oleh camat setempat. Jika peralihan hak atas tanah dengan jual beli adalah tanah warisan, dan tanah itu merupakan warisan dari beberapa ahli waris, maka pemindahan hak atas tanah dengan jual beli harus disetujui dan diikuti oleh semua ahli waris, karena peralihan hak atas tanah secara kontraktual harus dilakukan secara akad. di hadapan pihak yang melakukan perbuatan hukum, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi perbuatan hukum tersebut.

Jika salah satu ahli waris tidak dapat hadir pada saat Notaris PPAT atau Camat PPAT membuat akta (karena berada di luar kota), ahli waris dapat mengeluarkan pesan persetujuan yang dilegalisir oleh notaris setempat atau dalam bentuk akta notaris jika tanah itu dijual. Tidak ada persetujuan ahli waris atau ahli waris sebagian sampai tanah itu dijual oleh orang yang tidak berhak menjualnya karena yang sekarang memegang hak atas tanah adalah ahli waris. Seseorang yang tidak berhak menjual tanahnya dapat mengajukan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu perbuatan melawan hukum Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II, yang tidak diwariskan dan dibagi-bagi.

Dikarenakan objek jual beli merupakan harta peninggalan waris sehingga apabila jual beli sudah terjadi dan tidak memiliki tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemilik sebelumnya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.”

Maka dapat disimpulkan jual beli dianggap tidak ada. Sehingga jual beli tersebut batal, dan menjadi tidak sah, dan keadaan kembali seperti sebelum terjadi transaksi.

Dapat dikatakan seluruh ahli waris memiliki hak atas objek tanah peninggalan waris tersebut seperti halnya diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota yang mana dalam kedua Pasal tersebut dijelaskan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak atas seluruh harta peninggalan pewaris dan yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah baik yang sah menurut UU maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama. Maka dari itu, penjualan tanah tersebut harus mendapat persetujuan para ahli waris.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan maka Para ahli waris dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota yang berbunyi,

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Prinsip jual beli pada dasarnya tidak ada kecacatan hukum, pembeli bisa mendapat hak pada tanah yang telah dimiliki. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi pada saat transaksi, maka transaksi tersebut tidak sah atau dapat

dibatalkan.

Dalam kasus di atas Menurut pertimbangan hakim jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM atas nama Tergugat II. Serta tergugat II dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Namun, seharusnya dikarenakan objek jual beli tersebut merupakan harta peninggalan waris maka perbuatan jual beli antara tergugat I dan Tergugat II sudah seharusnya dapat dibatalkan. hal ini dikarenakan untuk jual beli objek tanah harta peninggalan waris haruslah mendapat persetujuan dari para ahli warisnya. sedangkan diketahui bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan tergugat I dan tergugat II tidak mendapat persetujuan seluruh ahli waris melainkan hanya persetujuan antara tergugat I dan tergugat III sehingga tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual obyek tanah yang masih belum dibagi waris.

## **2. Kesesuaian Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/Pn Mbn Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku**

Dalam putusan No. 11/Pdt.G/2019/PN Mbn diketahui terjadi jual beli tanah dengan objek tanah yang terletak di Pematang Gadung dengan ukuran dari Jalan Raya sampai kelaut Panjang 220 depo dan lebarnya 43 depo.. Diketahui objek jual beli tersebut merupakan harta bersama milik Ismail Bin Makdin dan Mur Binti Sakban yang diperoleh selama perkawinan, Pada tahun 1966 Mur Binti Sakban meninggal dunia sehingga yang berhak menerima harta warisan yang ditinggalkan Mur Binti Sakban adalah Suaminya serta ke 6 anaknya

Selama perkawinan tersebut (Alm) Ismail Bin Makdin melangsungkan pernikahan untuk kedua kalinya dengan (Alm) Fatimah Binti Samel yang mana dalam perkawinan tersebut memiliki 2 (dua) orang anak, yaitu Hayani Binti Ismail dan Ahmad Dailami Binti Ismail. Perkawinan ini terjadi tanpa sepengetahuan dari Istri Pertama yaitu (Alm) Mur Binti Sakban. Tanah yang



menjadi objek jual beli tersebut oleh (Alm) Ismail Bin Makdin dibuatkan sebuah rumah untuk istri kedua (Alm) Fatimah Binti Samel sehingga Tergugat I dan Tergugat III tidak lah seutuhnya mempunyai hak atas tanah tersebut. Dikarenakan tanah tersebut diperoleh selama perkawinan pertama yaitu antara (Alm) Ismail Bin Makdin dan (Alm) Mur Binti Sakban maka (Alm) Rukiyah Binti Ismail, (Alm) Doyah Binti Ismail, Sabli Bin Ismail, (Alm) Aziro Binti Ismail, M. Hatta Bin Ismail dan Zainab Binti Ismail juga memiliki hak atas tanah tersebut.

Dikarenakan objek jual beli merupakan harta peninggalan waris sehingga jika ingin dilakukan jual beli maka memerlukan tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya. Namun dalam jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa sepengetahuan oleh Para Ahli Waris lainnya.

Seperti yang diketahui syarat sah sebuah perjanjian seperti yang dikemukakan dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu cakap, kesepakatan, klausula halal, dan hal tertentu. Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah: Penjual memiliki hak dan wewenang terhadap tanah yang akan dijual, dan memiliki hak untuk menguasai bidang tanah untuk dipakai secara fisik dengan bersifat privat maupun publik. Pembeli memiliki hak serta wewenang berhak dan untuk membeli dan memiliki hak atas tanah yang dibelinya. Tanah yang dijual memang asli milik penjual dan tanah tersebut bukan tanah sengketa atau dalam masalah.

Penerapan terang dan tunai dalam jual beli hukum tanah nasional dipertegas kembali dengan keluarnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 123/K/Sip/1970 yang mengartikan kegiatan jual beli tanah sebagai perpindahan hak yang bersifat terang dan tunai. Bersifat terang dimaksudkan jual beli tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi atau dilakukan dihadapan pejabat wewenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan tunai diartikan dari dua perbuatan hukum yang dilakukan secara bersamaan, yaitu: Pihak penjual harus melakukan pemindahan kepemilikan kepada pembeli atas tanahnya untuk selamanya. Pihak pembeli membayarkan

harga yang telah ditetapkan (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual.

Menurut pertimbangan hakim jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM atas nama Tergugat II. Serta tergugat II dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Hal ini dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III dalam penjualan Objek Tanah yang merupakan harta warisan tidak mempengaruhi perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Secara hukum Tergugat I dan Tergugat III hanya mempunyai tanggung jawab hukum terhadap Penggugat serta ahli waris lainnya atas perbuatan jual beli objek tanah yang merupakan harta warisan.

Namun diketahui bahwa jual beli objek tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan harta pewarisan dan dalam jual beli tersebut tidak mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak atas harta peninggalan tersebut, maka seharusnya Tergugat I selaku penjual tidak berhak untuk melakukan jual beli (menjualnya). Sehingga berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara jual beli yang telah terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II batal. Dengan batalnya jual beli tersebut maka perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak pernah ada, serta keadaan kembali seperti semula seperti sebelum terjadinya jual beli.

Walaupun sertifikat SHM yang telah di balik nama atas nama Tergugat II serta sudah memperoleh pengakuan dalam UUPA, sertifikat tersebut tidak terjamin kepastian hukum pemiliknya sebab dalam peraturannya sendiri diberikan kesempatan dimana selama terdapat pihak lain yang merasa mempunyai tanah bisa menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan. Seperti yang dijelaskan diatas mengenai syarat materiil sahnya jual beli disebutkan bahwa penjual merupakan pihak yang berwenang. Yang mana dalam kasus ini yang berwenang atas objek tanah jual beli tersebut tidak hanya Tergugat I dan Tergugat III, tetapi seluruh ahli waris termasuk (Alm) Rukiyah Binti Ismail, (Alm) Doyah Binti Ismail, Sabli Bin Ismail, (Alm) Aziro Binti Ismail, M. Hatta Bin Ismail dan Zainab Binti Ismail.

Maka gugatan yang dilakukan Penggugat selaku ahli waris yang sah atas objek tanah tersebut seharusnya diterima dan perbuatan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum. Hal ini dikarenakan belum dilakukannya pembagian harta peninggalan waris diantara para ahli waris serta para ahli waris tidak seluruhnya menyetujui perbuatan jual beli tanah tersebut.

Sehingga sudah seharusnya hakim membatalkan perjanjian yang terjadi diantara Tergugat I dan Tergugat II. Yang mana berakibat jual beli itu dianggap batal, dan setiap pihak kembali ke awal kondisi sebelum transaksi jual beli.

#### **E. KESIMPULAN**

Akibat dari jual beli tanah warisan yang belum di bagi waris tersebut dapat di batalkan karena Sahnya jual beli objek tanah kepunyaan bersama seluruh ahli waris memerlukan persetujuan seluruh ahli waris sebagai penjual. Dalam hal ini pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan negeri bulian nomor atas jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II sah, dikarenakan sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai. Serta tergugat II dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan haknya dilindungi oleh Undang-Undang.

#### **F. DAFTAR PUSTAKA**

##### **BUKU**

M, Nazir. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Maria S W Sumardjono. *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2009.

R Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

##### **PUTUSAN**

Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/Pn Mbn

