

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**ZIA ADDIN RAHMADI
D1A016324**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN JURNAL ILMIAH
PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)**



Oleh:

ZIA ADDIN RAHMADI

D1A016324

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aris Munandar', is written over a light blue rectangular stamp area.

(Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.)
NIP. 19610610 198703 1 001

**PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN
(ANALISIS PUTUSAN NOMOR : 0015/Pdt.G/2018/PTA/Mtr)**

**ZIA ADDIN RAHMADI
D1A016324
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga dari jual beli tanah warisan dan bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif hasil penelitian ini adalah perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh peraturan perundang-undangan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan didalam butir ke-IX. Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian jual beli tanah warisan di antara pihak pembeli dan penjual yaitu sah. Merujuk ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, jual Beli, Pihak Ketiga.*

**The Implementation Buy and Sell of Free Hold Land Inheritance
(Analysis Court Decision Number 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)**

Abstract

This research has the purpose to find out how the legal protection for a third party from a buy and sell freehold land inheritance and how the legal consequence of a buy and sell freehold land inheritance agreement. This research is normative-legal research. The result of this study showed that the legal protection against the third party who is in good faith has legal protection bylaws based on Supreme Court Circular (SEMA) Number 7 of 2012 concerning Law formula of Results of the Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber as a Guideline for Task Duties Implementation for The Court in point IX. The legal consequence from a buy and sell agreement freehold land inheritance between seller and buyer has legal validity. This is based on Article 1320 and Article 1338 Indonesia Civil Code.

Keyword : *Legal Protections, Buy and Sell, the Third Part*

I. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agrarian. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna multidimensional. *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. *Ketiga*, sebagai capital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status social pemiliknya. *Keempat*, tanah merupakan bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.¹

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas dasar tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas berdimensi dua dan berukuran panjang dan lebar.²

Dalam Undang undang Pokok Agraria, pengertian akan hak milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 UUPA diebutkan dalam ayat (1) yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi, di dalam pasal demi pasal bahwa dalam Pasal 20 UUPA disebutkan dari sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak

¹ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Surakarta, Muhamadiyah University Press, 2001. Hlm. 237.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994. Hlm. 17

lainnya.³ Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain salah satunya melalui pewarisan.⁴

Berdasarkan Pasal 830 KUHPdata menyatakan “pewarisan hanya dapat dilakukan karena kematian”.⁵ Peralihan hak milik atas tanah harus melibatkan semua ahli waris dan pelibatan semua ahli waris dilakukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Proses pembagian hak milik atas tanah warisan hendaknya dibagi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI NO. 32 K/AG/2002 yang menyatakan “bahwa untuk membagi harta peninggalan yang di dalamnya terdapat harta bersama, maka harta bersama harus dibagi terlebih dahulu, dan hak pewaris atas harta bersama tersebut menjadi harta warisan yang harus dibagikan kepada ahli waris yang berhak”.

Terhadap keadaan tersebut, kasus-kasus yang menyangkut hak waris atas tanah saat ini tidak pernah surut, disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecendrungan konflik dan sengketa hak waris atas tanah antara lain jual beli tanah warisan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penyusun mengemukakan rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu, 1. Bagaimana perlindungan hukum pihak ketiga dari jual beli tanah warisan? Dan 2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan?

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2001. Hlm. 1.

⁴ *Op. Cit*, Effendi Perangin, hlm. 238.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830.

Penelitian ini bertujuan, untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum pihak ketiga (pembeli) dari jual beli tanah warisan dan mengetahui dan menganalisa akibat hukum jual beli tanah warisan. Adapun manfaat pada penelitian ini adalah untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat S-1 program studi ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mataram. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum terutama dalam pengembangan hukum perdata.

Untuk menjawab rumusan masalah di atas jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.⁶ dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konsep (*Conceptual Approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*).⁷ Adapun jenis dan sumber data hukum pada penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier yang diperoleh kamus, ensiklopedia dan bahan bahan lain yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, Hlm. 133.

⁷ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet.10, PT.Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm.165.

II. PEMBAHASAN

Perlindungan Pihak Ketiga Dari Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Dilakukan Para Pihak Berdasarkan Putusan Nomor : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr

Pewaris bernama Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih, meninggal dunia pada tahun 1986. Selama hidupnya Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih (pewaris) menikah dengan Inaq Munisah, cerai mati dan meninggal pada tahun 2005. Ayah dari Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih (pewaris) bernama papuk Sadik, meninggal dunia pada zaman Belanda dan ibu daripada Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih (pewaris) bernama Papuk Sakdiah, juga meninggal pada zaman Belanda. Ayah dari Inaq Munisah bernama Papuq Ratnamin, meninggal dunia pada tahun 1949 dan ibu dari Inaq Munisah bernama Papuq Ratnamin, meninggal dunia pada tahun 1969. Pernikahan Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih (pewaris) dengan Inaq Munisah telah melahirkan tujuh orang anak.

Adapun yang menjadi obyek sengketa dari tanah sawah dan tanah kebun diatas adalah tanah sawah seluas ± 0.395 Ha pada harta bawaan poin nomor satu, tanah kebun seluas ± 1.135 Ha pada harta bersama poin nomor satu dan tanah kebun seluas ± 1.555 Ha pada harta Bersama poin nomor dua.

Bahwa obyek sengketa pada tanah sawah seluas ± 0.395 Ha, tercatat atas nama Amaq Gunasih, pipil no. 134, percil no. 4, klas I, terletak di Subak Tempasan, Orong Sendiri, Desa Peringgasela. Telah dijual secara bersama-sama oleh para ahli waris dari Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih yaitu Inaq

Maknah (tergugat 1), Amaq Fit (tergugat 3), Inaq Gupran (penggugat 1), dan Almarhumah Inaq Muna'ah kepada Muhammad Yunus (pihak ketiga), sesuai dengan surat jual beli no.26/JBL/1990, tanggal 11 Februari 1990. Obyek sengketa pada tanah kebun seluas \pm 1.135 Ha, tercatat atas nama Amaq Dahrun, Dsn. Aik Dewa, pipil no. 103, percil no. 138, klas IV, terletak di Orong Esol, Desa Peringgasela Sebagian dikuasai oleh Amaq Husni, Amaq Sapoan (tergugat 2), Amaq Fit (tergugat 3), Amaq Holidi (tergugat 4), kemudian Amaq Fit menjual bagiannya seluas \pm 0.480 Ha, kepada Muhammad Yunus (pihak ketiga), dan sudah di sertifikat hak milik atas No. 00355. Sedangkan obyek sengketa pada tanah kebun seluas \pm 1.555 Ha, tercatat atas Amaq Sarah, Dsn. Aik Dewa, pipil no. 643, percil no. 138, klas IV, terletak di Orong Esol, Desa Peringgasela dikuasai oleh Inaq Maknah (tergugat 1) seluas \pm 0.100 Ha, dan sisanya seluas \pm 1.445 Ha, sudah dijual secara bersama-sama oleh para ahli waris Riaseh alias Amaq Gunek alias Amaq Gunasih yaitu Amaq Sapoan (tergugat 2), Inaq Gupran (penggugat 1), dan almarhumah Inaq Muna'ah kepada pihak ketiga yaitu Inaq Adam.

Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdota yang mendefinisikan sebuah perjanjian yaitu, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Dari sengketa tersebut, pertimbangan hukum dari majelis hakim pemeriksa perkara putusan nomor: 0008/Pdt.G/2017/PA.Sel. yang menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa bukti T.1.2.5 – 1, berupa fotokopi surat pernyataan jual beli pihak pertama Amaq Fitriah, Inaq Muna'ah, Inaq Maknah, Inaq Gupran sebagai (penjual), kepada pihak kedua Muhammad Yunus (pembeli), berupa tanah sawah yang terletak di Orong Dupe Desa Pringgasela, Kecamatan Pringgasela, Kabupaten Lombok Timur, tercatat Amaq Gunasih dengan luas 0,330 Ha, dengan disaksikan dua orang saksi, membuktikan telah terjadi perbuatan hukum jual beli antara penjual dengan pembeli, bukti T.1.2.5 – 1, tersebut tidak dibantah dan diakui oleh para penggugat/kuasanya dan benar tanah yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta tersebut, maka pembelian yang dilakukan oleh Muhammad Yunus (pihak ketiga) dari Amaq Fitria, Inaq Muna'ah, Inaq Maknah dan Inaq Gupran sebagai penjual, sebagaimana tersebut di atas, dapat dinilai sebagai pembelian dengan itikad baik sesuai dengan prosedur hukum, dan oleh karenanya pemindahan/pengalihan hak dan penguasaannya adalah benar adanya dan harus dilindungi undang-undang.

Menimbang, bahwa bukti T.1.2.5 – 2, berupa fotokopi surat pernyataan jual beli pihak pertama Amaq Fitriah sebagai (penjual), pihak kedua Muhammad Yunus sebagai (pembeli), tanah yang terletak di Dasan Tempasan Kekadusan Gubuk Baret Desa Pringgasela, Kecamatan Pringgasela, Kabupaten Lombok Timur, tercatat atas nama Amaq Fitriah dengan luas 2600 M² (26 are), dengan disaksikan dua orang saksi, membuktikan telah terjadi perbuatan hukum jual beli antara penjual dengan pembeli, bukti T.1.2.5 – 2, tersebut tidak dibantah dan diakui oleh para penggugat/kuasanya dan benar tanah yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan atau fakta-fakta tersebut, maka pembelian yang dilakukan oleh Muhammad Yunus (pihak ketiga), dari Amaq Fitriah sebagai penjual, sebagaimana tersebut di atas, dapat dinilai sebagai pembelian dengan itikad baik sesuai dengan prosedur hukum, dan oleh karenanya pemindahan/pengalihan hak dan penguasaannya adalah benar adanya dan harus dilindungi undang-undang.

Menimbang, bahwa bukti T.1.2.5 – 5, berupa fotocopy surat pernyataan jual beli pihak pertama Amaq Sapoan sebagai (penjual), pihak kedua Laq Maknah alias Inaq Adam sebagai (pembeli), sebidang tanah dengan luas 0.80 Ha, yang terletak di Dusun Tempasan Desa Pringgasele, Kecamatan Pringgasele, Kabupaten Lombok Timur, tercatat atas nama Amaq Sapoan dengan disaksikan dua orang saksi, membuktikan telah terjadi perbuatan hukum jual beli antara penjual dengan pembeli, bukti T.1.2.5 – 5 tersebut tidak dibantah dan diakui oleh para penggugat/kuasanya dan benar tanah yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atau fakta-fakta tersebut, maka pembelian yang dilakukan oleh Laq Maknah alias Inaq Adam sebagai pihak ketiga dari Amaq Sapoan sebagai penjual, sebagaimana tersebut di atas, dapat dinilai sebagai pembelian dengan itikad baik sesuai dengan prosedur hukum oleh karenanya pemindahan/pengalihan hak dan penguasaannya adalah benar adanya dan harus dilindungi undang-undang.

Menurut penyusun bahwa jual beli yang dilakukan para pihak dinyatakan sah. Saat terjadinya jual beli, para pihak telah sepakat dengan menandatangani surat

jual beli walaupun dari pengakuan salah satu pihak bahwa saat dilakukannya tanda tangan surat jual beli tersebut, salah satu dari pihak penjual memaksakan untuk ditandatangani jual beli dan dari hasil jual beli itu salah satu pihak penjual tidak mendapatkan bagiannya.

Terhadap keadaan tersebut, setelah penyusun menganalisa putusan, tidak ditemukannya keadaan atau syarat-syarat yang dapat membatalkan, melainkan syarat-syarat dari Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi setiap unsurnya dan terpenuhinya asas itikad baik. Sehingga dalam putusan menegaskan jual beli yang dilakukan para pihak dinyatakan sebagai perbuatan hukum yang beritikad baik sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Dalam hal ini, seharusnya pihak yang bersangkutan meminta pembebanan ganti rugi atau menuntut salah satu pihak penjual untuk diberikan haknya karena itu merupakan masalah di antara mereka khususnya para ahli waris yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, penyusun berpendapat bahwa pihak pembeli telah memenuhi, baik itu unsur dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan asas itikad baik dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Sehingga hak-haknya pembeli haruslah dilindungi hukum sesuai dengan amanat SEMA Nomor 7 Tahun 2012. Oleh karena itu pihak pembeli tetap dalam perlindungan berdasarkan fakta fakta yang terdapat dalam jual beli dan didalam putusan ditegaskan jual beli yang dilakukan dengan itikad baik dan sah secara hukum harus dilindungi oleh

Undang-undang. Dengan demikian menurut penyusun, hakim telah memeriksa fakta-fakta di persidangan dan memutus sesuai dengan ketentuan hukum.

Akibat Hukum Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Berdasarkan Putusan

Nomor : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr.

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut adanya persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris).⁸

Berdasarkan dalam putusan tersebut sengketa jual beli tanah warisan dilakukan dengan itikad baik oleh kedua belah pihak karena saat dilakukannya transaksi jual beli, pihak penjual (para ahli waris) dan pihak pembeli menyetujui akan suatu objek yang akan dijual. Sehingga dalam putusan ini pihak ketiga (pembeli) dilindungi undang-undang.

Dalam hal ini Putusan Nomor : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dan transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan tetap sah. Sahnya perjanjian sesuai dengan disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara ini adalah jual beli yang dilakukan oleh orang yang

⁸ <https://solusiperizinancepat.com/2017/02/09/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>

sudah dewasa dalam artian kecakapan seseorang untuk membuat suatu perjanjian dan berwenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum.

Dari putusan Pengadilan Agama Selong pada poin 16 pembeli dengan itikad baik sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Berdasarkan Analisa penulis, terdapat pada putusan Pengadilan Agama poin 16 pembeli dengan itikad baik sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dalam hal ini itikad baik yang dimaksud yaitu saat terjadinya perjanjian jual beli tanah warisan, para pihak penggugat maupun pihak tergugat turut hadir dalam menyepakati dan bertanda tangan serta disaksikan oleh kepala dusun masing-masing saat dilakukannya perjanjian jual beli tanah warisan terhadap pihak pembeli.

Sahnya perjanjian jual beli dengan terpenuhinya syarat-syarat materil bagi perjanjian jual beli, diantaranya:

1. Syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUHPerduta.
2. Pembeli memenuhi syarat bagi pemegang hak atas tanahnya
3. Tidak dilanggar ketentuan landreform
4. Dilakukan secara tunai, terang dan nyata

Adapun syarat Sahnya suatu perjanjian adanya kesepakatan merupakan hal yang sangat penting untuk terpenuhi. Sepakat ini sendiri ini sendiri ditandai dengan penawaran dan penerimaan dengan cara tertulis, lisan, dan diam-diam, dan simbol-simbol tertentu. Kesepakatan yang dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan.⁹ Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh

⁹ I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, hlm. 51.

para pihak tanpa perantara seorang pejabat umum.¹⁰ Mengenai kekuatan mengikat para pihak akta dibawah tangan para pihak akta di bawah tangan sama halnya dengan akta autentik, jadi apabila perjanjian dibuat secara sah yang artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang untuk mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik Kembali, kecuali berdasarkan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan Undang-Undang.¹¹

Berdasarkan uraian penelitian diatas, mengingat dari perjanjian jual beli serta telah terpenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa perjanjian jual beli tanah warisan itu sah dan harus dilindungi oleh Peraturan perundang-undangan. Sehingga pihak ketiga (pembeli) tetap dilindungi dan pembelian yang dilakukan oleh pembeli yang merupakan bukan bagian dari penjual dibebankan kepada penjual untuk melakukan ganti rugi kepada ahli waris yang lainnya. Oleh karena itu, kedudukan penjual memiliki dan menguasai tanah tetap sah secara hukum.

¹⁰ Salim HS, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 29.

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Hlm. 139.

III. PENUTUP

KESIMPULAN

1. Perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dilindungi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, merujuk Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (sebagaimana kemudian dikukuhkan lewat SEMA Nomor 5 Tahun 2014 sebagai norma imperative bagi hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara) didalam butir ke-IX.
2. Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian jual beli tanah warisan di antara pihak pembeli dan penjual yaitu sah. Merujuk ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, sehingga kedudukan penjual tetap sah memiliki dan menguasai tanah tersebut secara hukum.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas penyusun mempunyai saran yaitu:

1. Merekomendasikan kepada pembentuk Undang-Undang dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan Presiden untuk membuat Undang-Undang yang berkaitan dengan perlindungan hukum pihak ketiga.
2. Merekomendasikan kepada seluruh pihak yang akan melakukan jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang diberikan wewenang untuk memberikan atau menerbitkan akta berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Makalah dan Artikel

Amirudin dan H. Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cet. ke 10*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Heru Nugroho, 2001, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhamadiyah University Press, Surakarta.

I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Hukum Perjanjian Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.

Salim HS, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1999, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.

Peraturan-Peraturan

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan didalam butir ke-IX.