

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual dan beli”. Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli. Sehingga jual beli merupakan perbuatan dua pihak, pihak yang satu sebagai penjual/menjual dan pihak yang lain sebagai pembeli/membeli, maka dalam hal ini terjadilah suatu peristiwa hukum yaitu jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum pada ranah perdata, menurut soeroso jual beli termasuk peristiwa hukum majemuk yaitu terdiri dari lebih satu peristiwa yakni pada jual beli akan terjadi peristiwa tawar menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.

Jual beli merupakan peristiwa perdata yang saling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Sebagian besar benda yang dipunyai seseorang, hak milik atas benda tersebut diperoleh karena adanya penyerahan oleh pihak lain, yakni penjual.

Jual beli adalah proses persetujuan yang mengikat antara penjual dan pembeli. Jual beli melibatkan kesepakatan antara kedua belah pihak, seperti harga, jenis barang, dan cara pembayaran. Menurut KUHPdata Pasal 1457 jual beli yaitu suatu kesepakatan antara pihak penjual yang menyerahkan barangnya dan pihak pembeli yang membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dikatakan sudah terjadi apabila ada kata sepakat antara pihak

penjual dan pihak pembeli mengenai benda yang diperjual belikan, walaupun benda tersebut belum diserahkan ataupun belum dibayar. Apabila tanah sudah terjual tetapi hak milik atas tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, walaupun tanah tersebut sudah dibayar dan diserahkan oleh pembeli. Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.¹

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

- a. Adanya kata sepakat antara para pihak
- b. Kecakapan dalam membuat kesepakatan
- c. Adanya pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.²

Jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah perbuatan melawan hukum dan batal demi hukum. Hal ini karena tanah warisan merupakan hak milik para ahli waris, sehingga hanya mereka yang berhak untuk menjualnya.

Jika ada ahli waris yang merasa haknya terlanggar, ia dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Gugatan dapat diajukan

¹ Mohamad Kharis Umardani, Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan Hukum Islam (Al Qur'anhadist) Secara Tidak Tunai, *Journal of Islamic Law Studies (JILS)* Vol. 4 No.1, (2020) hlm.17.

² Desi Syamsiah, "Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Dinjau Dari Pasal 1320 KUHPerdata Tentang Syarat Sah Perjanjian", *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol.2 No.1, (Juni 2021), hlm.328..

berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu untuk menggantikan kerugian tersebut. Kasus jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya sering terjadi di lingkungan masyarakat yang membuat hubungan persaudaraan terpecah belah dan menjadi persoalan hukum yang serius. Oleh karena itu pentingnya penanganan yang tepat dalam kasus seperti ini adalah untuk memberikan keadilan bagi pihak ahli waris yang merasa kehilangan haknya untuk memiliki dan menguasai harta warisan dari pewaris.

Tabel : Putusan Jual Beli Tanah Warisan

No	Nomor Putusan	Identitas Para Pihak		Objek sengketa	Petitum / Tuntutan	Amar putusan	Ket
		Penggugat	Tergugat				
1.	Nomor 13/Pdt.G/2017/PN Olm	Naema Tasey	1.Tuan Robert Herling 2.Marta Tasey Kenlopo 3.Maria Laka-Tasey 4.Soleman Tasey 5.Marice Tasey 6.Fransina Olla Tasey 7.Imanuel Tasey 8.Sovia Bones-Tasey 9.Yonas Tasey	Harta Warisan	1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. 2. Menetapkan menurut hukum bahwa FransTasey (alm), Betuel Tasey (alm), Elias Tasey (alm), Eduard Tasey (alm) serta Naema Tasey (Penggugat) adalah anak-anak kandung dari Soma Tasey (alm) bersama isterinya Enos Tasey (alm). 3. Menetapkan menurut hukum bahwa Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm), Elias Tasey (alm), dan Eduard Tasey (alm) dan Naema Tasey (Penggugat) adalah merupakan Ahli Waris yang Sah dari Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Tasey-Kenlopo (alm) sehingga mempunyai hak yang sama dalam memiliki bidang tanah warisan tersebut. 4. Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah dari Soma Tasey (alm) dan Enos Tasey-Kenlopo (almh) berhak menggugat warisan yang ditinggalkan oleh para pewaris Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Tasey-Kenlopo (almh) termasuk bidang tanah obyek jual beli antara Eduard Tasey (alm)	Dalam pokok Perkara 1. Mengabul kan gugatan penggugat sebagian. 2. Menyatakan menurut hukum bahwa Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm), Elias Tasey (alm), Eduard Tasey (alm) dan Naema Tasey (Penggugat) adalah anak-anak kandung dari Soma Tasey (alm) dan isterinya (almh). 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah dari Soma Tasey (almh) dan Enos Kenlopo (almh) mempunyai hak yang sama sehingga mempunyai kapasitas hukum untuk menggugat harta peninggalan Soma Tasey (almh) dan isterinya Enos Kenlopo (almh), termasuk tanah sengketa dalam perkara a quo. 4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa seluas ± 5 hektar dan setelah diukur kembali menjadi ± 7 hektar yang sekarang terletak di RT.003/RW.002, Dusun I Desa Oelomin, Kecamatan Nekamese, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagai berikut: Utara: Dengan berbatasan dengan	Belum Inkrah

Formatted Table

					<p>dengan tergugat yang sekarang menjadi obyek sengketa.</p> <p>5. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah seluas kurang lebih 5 Ha di Dusun empat (4), Desa Tunfeu, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam gugatan poin 3 dan setelah diukur kembali luasnya menjadi seluas kurang lebih 7 Ha yang terletak di Rt 003/ Rw 002 Dusun 01 Desa Oelomin KEcamatan Nekamese, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan penggugat poin 4 adalah merupakan bidang Tanah warisan dari pada pewaris Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Tasey-Kenlopo (almh).</p> <p>6. Menyatakan menurut hukum bidang Tanah yang menjadi obyek jual beli antara Eduard Tasey (alm) yang adalah suami dari turut Tergugat I dan ayah dari turut Tergugat VIII atas persetujuan Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm) yang adalah ayah dari turut Tergugat II, turut Tergugat III, turut Tergugat IV, turut Tergugat V, turut Tergugat VI dan turut Tergugat VII serta Elias Tasey (alm) dengan Tergugat seluas kurang lebih 5 Ha dan setelah diukur kembali menjadi kurang lebih 7 Ha seharga 8.000.000, (delapan juta rupiah) sesuai surat jual beli</p>	<p>bidang tanah milik Usias Neno; Selatan : Dengan Jalan Desa; Barat : Dengan tanah tanah milik Lorens Amnahas dan BernabasToy; Timur : Dengan tanah milik Samuel Manafe, Dominggus Nabutaek, Petrus Kally dan Benediktus Mudak; Adalah bidang tanah yang menjadi obyek jual-beli antara Eduard Tasey (alm) atas persetujuan Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm) dan Elias Tasey (alm) yang merupakan bidang tanah warisan dari suami isteri Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (almh).</p> <p>5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm), Elias Tasey (alm) dan Eduard Tasey (alm) menjual tanah sengketa kepada Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kehilangan hak untuk menguasai, memiliki, dan menikmati bidang tanah warisan tersebut.</p> <p>6. Menyatakan menurut hukum jual beli tanah sengketa oleh Eduard Tasey (alm) yang mendapatkan kuasa menjual dari Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm) dan Elias Tasey (alm) tertanggal 12 Maret 1990, yang dijual kepada Tergugat pada tanggal 2 April 1990, tanpa sepengetahuan Penggugat adalah batal demi hukum dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.</p>	
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

					<p>tanggal 02 april 1990 yang sekarang terletak di Rt 003 /Rw 002 Dusun 01 Desa Oelomin, Kecamatan Nekamese, kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan penggugat poin 3 dan 4 adalah bidang tanah warisan dan parah pewaris Soma Tasey (alm) bersama istrinya Enos Tasey.</p> <p>7. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Eduard Tasey (alm) yang adalah suami Turut Tergugat I dan ayah angkat dari Tergugat VIII dan disetujui oleh Frans Tasey (alm), Betuel Tasey (alm) yang adalah ayah dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII serta Elias Tasey (alm) yang menjual bidang tanah warisan dari Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (almh) kepada Tergugat, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sebagai salah satu ahli waris dari Para Pewaris Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (almh) adalah merupakan perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum.</p> <p>8. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan jual beli atas tanah warisan dari Soma Tasey (alm) oleh Eduard Tasey (alm) yang adalah suami Turut Tergugat I dan ayah angkat dari Tergugat VIII dan disetujui oleh Frans</p>	<p>7. Menyatakan menurut hukum bahwa segala peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat atau siapapun yang mendapat hak penguasaan dan pemilikan dari Tergugat adalah tidak sah, demikian pula segala surat bukti atas tanah sengketa yang diterbitkan sepanjang dilakukan oleh Tergugat atau siapapun diberikan hak oleh Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.</p> <p>8. Menghukum kepada Tergugat atau siapapun secara tidak sah menguasai bidang tanah warisan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini untuk segera mengosongkan bidang tanah warisan tersebut dan menyerahkan kembali atau mengembalikan kepada ahli waris Soma Tasey (alm) bersama isterinya Enos Kenlopo (almh) dalam keadaan kosong tanpa beban apapun diatasnya baik dengan sukarela maupun dengan paksa melalui bantuan pihak Kepolisian setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.</p> <p>9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I-VIII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 7.323. 500,00 (Tujuh juta tiga ratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah).</p>
--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

					<p>Tasey (alm), Betuel Tasey (alm) yang adalah ayah dari Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII serta Elias Tasey (alm) yang menjual bidang tanah warisan dari Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (alm) secara melawan hak dan melawan hukum sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kehilangan hak untuk menguasai, memiliki bidang tanah warisan tersebut serta kehilangan hak untuk menikmati hasil dari bidang tanah warisan tersebut.</p> <p>9. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan jual beli tanggal 02 April 1990 yang dilakukan oleh suami Turut Tergugat I yakni Eduard Tasey (alm) yang disetujui oleh Frans Tasey (alm), ayah Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII yakni Betuel Tasey dan Elias Tasey (alm) atas obyek tanah warisan dari Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (alm) dengan Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang juga merupakan ahli waris dan ahli waris pengganti dari Soma Tasey (alm) dan isterinya Enos Kenlopo (alm), maka jual beli atas obyek tanah warisan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum.</p>	<p>10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.</p>	
--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--

					<p>10. Menyatakan menurut hukum bahwa bidang tanah warisan yang dijadikan sebagai bidang tanah obyek jual beli antara Eduard Tasey sebagai Pihak Penjual dengan Tergugat sebagai Pihak Pembeli yang luasnya tidak sesuai dengan luas dalam surat jual beli tanggal 02 April 1990 yakni \pm 5 Ha dan ternyata \pm 7 Ha, sehingga Surat Perjanjian Jual Beli dan/atau apapun bukti tertulis dari peristiwa hukum jual beli tanah warisan yang dilakukan oleh Eduard Tasey (alm) dengan Tergugat adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.</p> <p>11. Menyatakan menurut hukum bahwa segala peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat atau siapapun yang mendapat hak penguasaan dan pemilikan dari Tergugat adalah tidak sah, demikian pula segala surat bukti atas tanah sengketa yang diterbitkan sepanjang dilakukan oleh Tergugat atau siapapun diberikan hak oleh Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.</p> <p>12. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun secara tidak sah menguasai bidang tanah warisan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini untuk segera mengosongkan bidang tanah warisan tersebut dan menyerahkan kembali atau mengembalikan kepada Penggugat sebagai ahli waris yang sah</p>	
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

					<p>dari Soma Tasey (alm) bersama isterinya Enos Kenlopo (almh) dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.</p> <p>13. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Oelamasi adalah sah dan berharga.</p> <p>14. Menghukum Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk secara Tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.</p>	
--	--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2	Nomor 45/PDT/2018/PT.K PG					<p>MENGADIDLI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat. 2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi tanggal 11 Januari 2018 Nomor 13/Pdt.G/2017/PN.Olm yang dimohonkan banding tersebut Dengan Mengadili Sendiri; <ol style="list-style-type: none"> 1)Menolak gugatan Terbanding semula Penggugatuntuk seluruhnya. 2)Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah). 	Belum inkrah
3	Nomor 531 K/Pdt/2019					<p>MENGADILI:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Naema Tasey tersebut. 2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). 	Inkrah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis mendapatkan judul: **Deskripsi Tentang Jual Beli Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan atau situasi peradilan diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikabulkan sebagian?
- b. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan Penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya di tolak?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan penulis dari penelitian adalah:

- a. Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikabulkan sebagian.

- b. Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan Penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya di tolak.

2. Kegunaan Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penelitian ini juga mempunyai kegunaan sehingga hasil yang dicapai dari penelitian tersebut dapat tercapai. Adapun kegunaan dari penelitian ini yaitu:

- a. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memperkaya literature yang dapat dijadikan sebagai bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para akademis yang sedang mempelajari ilmu hukum, khususnya di dalam hukum perdata dalam hal untuk mengetahui deskripsi jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

- b. Kegunaan praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu sumber informasi bagi masyarakat dan pihak lain yang membutuhkan sebagai bahan referensi tentang “Deskripsi Jual Beli Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya” serta untuk menambah wawasan pembaca pada bidang ilmu hukum perdata serta merupakan satu

syarat dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Kristen
Artha Wacana Kupang

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dengan judul **“Deskripsi Jual Beli Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya”**

Keaslian penelitian ini berarti masalah yang dipilih belum diteliti atau dikaji oleh peneliti sebelumnya agar menghindari adanya plagiat terhadap tulisan yang pernah ada. Berdasarkan penelusuran pustaka yang dilakukan penulis pada internet, tidak ditemukan adanya judul dan rumusan masalah yang sama dengan apa yang akan penulis teliti. Oleh karena itu maka dapat dinyatakan dengan tegas bahwa rancangan penelitian yang disusun oleh penulis memiliki karakteristik atau keaslian tersendiri.

1. Nama : Hizkia Rifaldi Nomleni
- Nim : 16312932
- Asal Pt/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
- Judul : Tinjauan Yuridis Tentang Penjualan Tanah Warisan
Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Sebenarnya
- Rumusan Masalah : Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam
mengabulkan gugatan penggugat tentang Penjualan
Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan ahli waris Yang
Sebenarnya?

2. Nama : Wendri Sahara Boimau
Nim : 153110097
Asal Pt/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Kajian Yuridis Pembatalan Putusan Pengadilan Negeri Oleh Pengadilan Tinggi Dan Mahkamah Agung Dalam Sengketa Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan penggugat dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan penggugat dalam sengketa tanah?
3. Nama : Anisa Eviana Seran
Nim : 19310180
Asal Pt/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Deskripsi Tentang Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : 1. Mengapa hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan tidak dapat diterima?
2. Mengapa hakim Mahkamah Agung menjatuhkan putusan gugatan dikabulkan dalam tingkat kasasi?

4. Nama : Matheus Rainapa
Nim : 14310116
Asal Pt/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Analisis Yuridis Tentang Pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Oleh Mahkamah Agung Dalam Perkara Perdata Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : Bagaimanakah pertimbangan hakim Mahkamah Agung yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi terhadap perkara perdata jual beli tanah?
5. Nama : Kurniawan Sujana Angsar
Nim : 16310228
Asal Pt/Prodi : Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
Judul : Deskripsi Tentang Penjatuhan Putusan Hakim Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah
Rumusan Masalah : Mengapa putusan hakim dalam gugatan perjanjian jual beli tanah ada gugatan yang ditolak, dikabulkan dan tidak dapat diterima?

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan dan menguraikan alasan Hakim Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan penggugat sebagian sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.³

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2019, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Depok: Rajawali Pers, hlm. 12-13.

3. Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

a. Variabel Bebas

Variabel bebas (independent variabel) yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat.⁴ Adapun yang menjadi variabel bebas dalam penelitian ini adalah alasan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikabulkan sebagian sedangkan Hakim Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan Penggugat.

b. Variabel Terikat

Variabel terikat (dependent variable) yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas.⁵ Adapun yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini adalah putusan Hakim terkait jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

⁴ H. Ishaq, 2020, *Metode Penelitian Hukum: Penulisan Skripsi, Tesis Serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta, hlm. 64.

⁵ *Ibid.*

4. Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan Hukum yang mengikat. Seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan.⁶ Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

1) Peraturan Perundang-undangan

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) HIR/RBg

2) Putusan Pengadilan

- a) Nomor: 13/Pdt.G/2017/PN Olm
- b) Nomor: 45/PDT/2018/PT.KPG
- c) Nomor: 531 K/Pdt/2019

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *loc.cit.*

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah, karya tulis atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah penelitian.⁷

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan ensiklopedia hukum.⁸

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

⁷ *Ibid.*, hlm. 13.

⁸ *Ibid.*

6. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengolah data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.