

# **SKRIPSI**

## **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**



**Diajukan oleh:**

**FEBY IRENE MENDA**

**NIM : 16051014**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Peminatan : Hukum Perdata**

**UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2020**

# **SKRIPSI**

## **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**



**Diajukan oleh:**

**FEBY IRENE MENDA**

**NIM : 16051014**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Peminatan : Hukum Perdata**

**UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2020**

**PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN  
AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA**

**Nama : Feby Irene Menda  
NIM : 16051014  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Peminatan : Hukum Perdata**

**Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik  
De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 13 Agustus 2020.**

**Manado, 28 Agustus 2020**

**Universitas Katolik De La Salle Manado  
Fakultas Hukum**

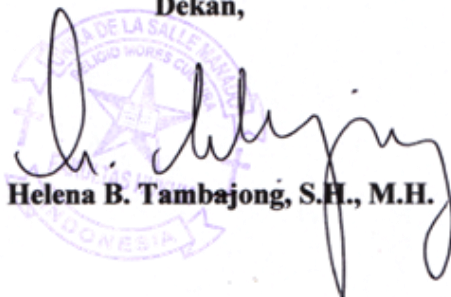
**Mengetahui:**

**Plt. Ketua Program Studi,**



**Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H.**

**Dekan,**



**Helena B. Tambajong, S.H., M.H.**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN  
AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA**

**Diajukan oleh:**

**Feby Irene Menda  
16051014**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing**

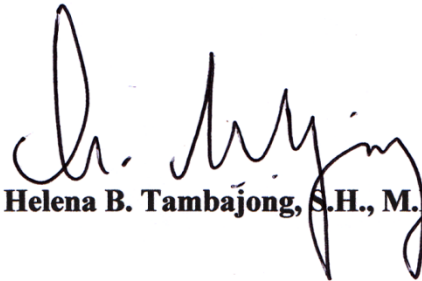
**Pada Tanggal 12 Agustus 2020**

**Dosen Pembimbing I**



**Annita T.S.F. Mangundap, S.H., M.H.**

**Dosen Pembimbing II**



**Helena B. Tambajong, S.H., M.H.**

**PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN  
AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA**

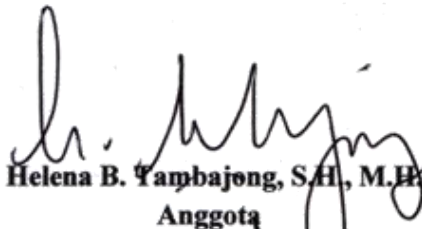
**Nama : Feby Irene Menda**  
**NIM : 16051014**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Peminatan : Hukum Perdata**

**Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik  
De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 13 Agustus 2020.**

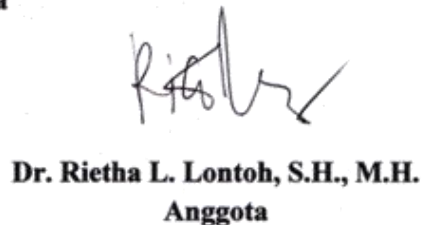
**TIM DOSEN PENGUJI**



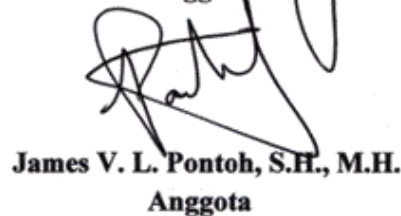
**Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H.**  
**Ketua**



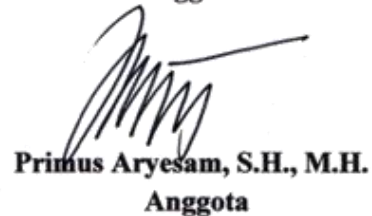
**Helena B. Tambajong, S.H., M.H.**  
**Anggota**



**Dr. Rietha L. Lontoh, S.H., M.H.**  
**Anggota**

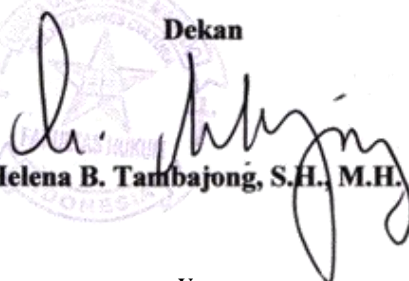


**James V. L. Pontoh, S.H., M.H.**  
**Anggota**



**Primus Aryesam, S.H., M.H.**  
**Anggota**

**Universitas Katolik De La Salle Manado**  
**Fakultas Hukum**

**Dekan**  
  
**Helena B. Tambajong, S.H., M.H.**

**MOTTO**

*Life is like riding a bicycle. To keep your  
balance, you must keep moving*

**-Albert Einstein-**

**Skripsi ini saya persembahkan untuk Papa dan Mama**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Adapun materi yang penulis bahas dalam Skripsi ini adalah tentang “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Pengganti Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.

Penulis mendapat banyak bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak dalam proses penyusunan Skripsi ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado;
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado, dan juga selaku Dosen Pembimbing II Skripsi;
3. Annita T.S.F. Mangundap, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado, selaku Pelaksana Tugas Ketua Program Studi Ilmu Hukum, selaku Dosen Pembimbing Akademik, dan juga selaku Dosen Pembimbing I Skripsi;
4. Almarhum Mody G. Baureh, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II Usulan Penelitian Hukum;

5. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
6. Papa, Mama, Kakak-kakak, Tante Lely, Om Robie, dan saudara-saudara penulis yang selalu memberikan perhatian, semangat dan dukungan doa untuk penulis;
7. Sahabat-sahabat penulis, Fidelis, Frasyela, Christy, Fiona, Vania, Jaenet, Christin, Yulisti, Yani, Vivie, Renaldy, dan Stevan yang sudah membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan Skripsi ini;
8. Teman-teman Angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado yang selalu membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan Skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan, karena itu penulis mengharapkan adanya masukan, baik kritikan maupun saran yang bersifat membangun demi perbaikan penulisan ini. Semoga penulisan ini dapat bermanfaat bukan hanya bagi penulis sendiri melainkan juga untuk pembaca sekalian.

Manado, 19 Agustus 2020

Penulis,

Feby Irene Menda



## **ABSTRACT**

Feby Irene Menda, 2020. **LEGAL DUE TO LAND INHERITANCE TRADING WITHOUT THE CONSENT OF THE SUBSTITUTE HEIR REVIEWED FROM THE BOOK OF CIVIL LAW**. Supervised by Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H., and Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

*Inheritance can be said as an event caused by the death of a person so that all rights and obligations are transferred to the heir to replace the heir's position. A person who is said to be an heir can obtain an inheritance by inheriting directly or becoming a substitute heir. When an heir dies, a substitute heir takes his place. The sale of inherited land that has not been transferred or distributed to the heirs must involve all heirs when selling it. The agreement of the heirs is vital in the sale of inherited land. In fact, the right of a substitute heir is still not recognized. The author considers that there is a need to understand how the rights of a substitute heir are reviewed from the Civil Code and the legal consequences of an inheritance land sale and purchase agreement without the consent of the heirs. This study used the normative legal method, where the data came from secondary data, and the data were collected from library materials consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials related to the study. In conclusion, the rights of replacement heirs based on article 840 of the Civil Code are the same as other heirs' rights, and for sale without the consent of the heirs can be considered void under article 1471 of the Civil Code.*

*Keywords: Agreement, Sale and purchase, Substitute heirs.*

## ABSTRAK

Feby Irene Menda, 2020. **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS PENGGANTI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.** Dibimbing oleh Annita T. S. F. Mangundap, S.H.,M.H. dan Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

Pewarisan dapat dikatakan sebagai sebuah peristiwa yang di akibatkan oleh kematian seseorang sehingga beralihnya segala hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris, untuk menggantikan kedudukan dari pewaris. Seseorang yang dikatakan sebagai ahli waris dapat memperoleh warisan baik dengan cara mewarisi secara langsung ataupun menjadi ahli waris pengganti. Saat ada ahli waris yang meninggal dunia, maka ahli waris pengganti menggantikan kedudukannya. Penjualan tanah waris yang belum dilakukan balik nama atau pembagian kepada para ahli waris, di saat akan menjualnya harus melibatkan semua ahli waris. Persetujuan para ahli waris merupakan hal yang penting dalam penjualan tanah waris. Kenyataannya hak ahli waris pengganti masih saja tidak diakui keberadaannya. Penulis menganggap perlu adanya pemahaman mengenai bagaimana hak ahli waris pengganti ditinjau dari KUHPerdato dan bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang datanya bersumber dari data sekunder dan dalam pengumpulan datanya berasal dari bahan-bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan judul penelitian. Kesimpulannya hak ahli waris pengganti berdasarkan pasal 840 KUHPerdato sama dengan hak ahli waris lainnya dan untuk penjualan tanah waris tanpa persetujuan ahli waris dapat dibatalkan berdasaran pasal 1471 KUHPerdato.

Kata kunci: Perjanjian, Jual beli, Ahli waris pengganti.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	v
<b>PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI</b> .....	vi
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Perjanjian Jual Beli .....	6
B. Tanah .....	6
C. Hukum Waris.....	7
D. Pembagian Waris .....	11
E. Bagian Mutlak ( <i>Legitime Portie</i> ).....	13
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian.....	14
B. Sumber Data .....	14

C. Metode Pengumpulan Data .....	17
D. Metode Analisis Data.....	18
 <b>BAB IVPEMBAHASAN</b>	
A. Hak Ahli WarisPenggantiditinjaudariKUHPperdata .....	19
B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Waris yang Dilakukan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.....	29
 <b>BAB VPENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	39
B. Saran .....	39
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	 41

## **PERNYATAAN KEASLIAN**

Penulis sebelum melakukan penelitian ini, telah memeriksa terlebih dahulu judul-judul penelitian skripsi dalam lingkup Universitas Katolik De La Salle Manado, dan penulis menemukan bahwa judul yang diangkat oleh penulis belum pernah diteliti, maupun dijadikan karya ilmiah oleh pihak lain dalam lingkup Universitas Katolik De La Salle Manado. Penulis menyatakan bahwa karya ilmiah dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris tanpa Persetujuan Ahli Waris Pengganti Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” sepenuhnya hasil karya penulis yang dibantu dengan literatur dan informasi yang dikumpulkan, sehingga penulis menjamin penelitian ini bukan merupakan hasil ciplakan atau plagiat serta dapat dipertanggung jawabkan dan dijamin keasliannya.

Manado, 18 Agustus 2020

Yang menyatakan,

Feby Irene Menda