

SKRIPSI

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN



Oleh :

Feibi Oktoviani Makasala

NIM :18051023
Program Studi :Ilmu Hukum
Peminatan :Hukum Perdata dan Bisnis

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2022

SKRIPSI

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN



Oleh :

Feibi Oktoviani Makasala

NIM :18051023
Program Studi :Ilmu Hukum
Peminatan :Hukum Perdata dan Bisnis

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2022

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN
HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN**

Nama : Feibi Oktoviani Makasala
Nim : 18051023
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

**Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De
La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 22 Juli 2022**

Manado, 22 Juli 2022

Universitas Katolik De La Salle Manado

Fakultas Hukum

Mengetahui:

Ketua Program Studi,



Primus Aryesam, S.H., M.H.

Dekan,



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

PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN
HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN**

Diajukan Oleh:

Feibi Oktoviani Makasala

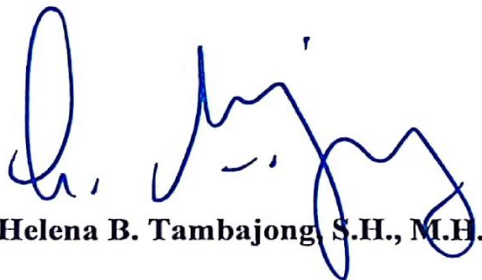
18051023

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada Tanggal 19 Juli 2022

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping



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



Primus Aryesam, S.H., M.H.

PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI


**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN
HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN**


Nama : Feibi Oktoviani Makasala
NIM : 18051023
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis


Telah diuji dalam sidang skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 22 Juli 2022


TIM DOSEN PENGUJI


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


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


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


Dr. Steven Y. Pailah, S.H., M.Si.
Anggota


Yulia Vera Momuat, S.H., M.Hum.
Anggota

Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum



Dekan


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

MOTO

“Fear of God”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada keluarga, yaitu Papa, Mama dan Adik, serta seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan serta motivasi. Tidak lupa juga buat teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan 2018, terima kasih atas bantuan, dukungan dan saran yang membantu penulis. Terima kasih yang sebesar-besarnya atas jasa serta bimbingan seluruh dosen fakultas hukum yang memberikan ilmu bagi penulis serta seluruh mahasiswa dan mahasiswi fakultas hukum Universitas Katolik De La Salle Manado.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kemurahan Tuhan Yang Maha Esa yang telah menuntun penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi, sehingga skripsi dengan judul **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH SEBELUM ADANYA PERALIHAN HAK ATAS BAGIAN BERSAMA DALAM PEWARISAN** dapat penulis selesaikan dengan baik. Tujuan dari penelitian yang penulis lakukan adalah untuk menyelesaikan tugas akhir pada semester 8 (delapan) yang mana tugas akhir ini merupakan salah satu syarat agar penulis dapat meraih gelar Sarjana Hukum pada Universitas Katolik De La Salle Manado.

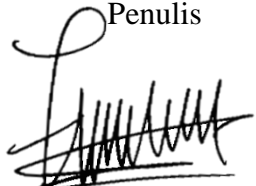
Selain dengan tujuan tersebut di atas kiranya skripsi ini juga bisa menjadi pedoman bagi pembaca yang hendak mempelajari tentang jual beli khususnya jual beli tanah warisan, serta di lihat berdasarkan undang-undang yang berlaku pada saat ini. Penulis selaku mahasiswa ingin menyampaikan bankya terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing serta memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

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 Dosen Pembimbing Utama Skripsi;
3. Annita T. S. F Mangundap, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing Akademik;

4. Primus Aryesam, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi;
5. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
6. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado khususnya angkatan 2018 yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis;
7. Kepada keluarga, Mama, Papa, Adik, Oma dan Opa serta keluarga besar Makasala-Pattiasina.

Penulis yakin bahwa penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi permasalahan jual beli tanah warisan, namun selain itu penulis sadar akan banyaknya kekurangan yang didapati dari penulisan skripsi ini, oleh sebab itu kalau terdapat kesalahan atau kekurangan dari penulisan skripsi ini penulis memohon maaf.

Manado 22 Juli 2022

Penulis

Feibi Oktoviani Makasala

ABSTRACT

Feibi Oktoviani Makasala, 2022. *The Legal Consequences of Buying and Selling Land Before Transfer of Rights on Share in Inheritance.* (Supervisor Helena B. Tambajong as the main supervisor and Primus Aryesam as the associate supervisor).

Buying and selling inherited land often occurs in people's lives, buying and selling is a legal act that must be carried out based on statutory regulations, because the object is the inheritance land in which is the joint property of the heirs, if the buying and selling is done without the consent of some of the heirs, the buying and selling will cause legal consequences that can harm the rights of other heirs. This research aimed to determine how the transfer of rights to joint shares in inheritance and legal consequences that occur from buying and selling inherited land done without the consent of the heirs. The research method used was normative juridical research, which were research with document studies or literature studies, in the form of laws and regulations, legal theories and opinions of the scholars. The primary legal materials were taken from the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Law No. 5 of 1960 concerning Agrarian Principles and the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 16 of 2021 and the Book of Civil Laws. The secondary legal materials were obtained from books and journals, for the tertiary legal material from dictionaries. The transfer of land rights due to inheritance to the heirs occurred after the opening of the inheritance, and was done based on applicable regulations. The legal consequences of buying and selling done without the approval of some heirs was that the buying and selling could be cancelled because the conditions for the validity of the agreement were not fulfilled, which was the subjective conditions. The need to increase the counseling or socialization by BPN or PPAT, regarding the registration of the transfer of rights due to inheritance. The buying and selling of inherited land must be done with the approval of all the heirs so that the buying and selling does not cause legal consequences that harm the buyer and his heirs.

Keywords: *Legal Consequences, Rights of Heirs, Buying and Selling of Inherited Land.*

ABSTRAK

Feibi Oktoviani Makasala, 2022. **Akibat Hukum Jual Beli Tanah Sebelum Adanya Peralihan Hak Atas Bagian Bersama Dalam pewarisan.** (Dosen Pembimbing oleh Helena B. Tambajong sebagai Dosen Pembimbing Utama serta PrimusAryesam Sebagai Dosen Pembimbing Pendamping).

Jual beli tanah warisan sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, jual beli merupakan perbuatan hukum yang harus dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan, karena objeknya adalah tanah warisan yang merupakan tanah milik bersama para ahli waris, jika jual beli dilakukan tanpa persetujuan sebagian ahli waris, maka jual beli tersebut akan menimbulkan akibat hukum yang dapat merugikan hak ahli waris lainnya. Penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimana peralihan hak atas bagian bersama dalam pewarisan serta akibat hukum yang terjadi dari jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris. Metode penelitian yang diterapkan adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian dengan studi dokumen atau studi kepustakaan, berupa peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana. Bahan hukum primer yang diambil dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku serta jurnal, untuk bahan hukum tersier yaitu kamus. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terhadap ahli waris terjadi setelah terbukanya warisan, serta dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku. Akibat hukum jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan sebagian ahli waris ialah jual beli dapat dibatalkan karena syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi yaitu syarat subjektif. Perlunya peningkatan penyuluhan atau sosialisasi oleh BPN ataupun PPAT, mengenai dengan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Jual beli tanah warisan harus dilakukan dengan persetujuan para ahli waris agar jual beli tersebut tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak pembeli maupaun pihak ahli warisnya.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Hak Ahli Waris, Jual Beli Tanah Warisan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
HALAMAN PERYATAAN KEASLIAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Keaslian Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Pengertian Akibat Hukum	8
B. Pengertian Peralihan Hak	9
C. Pengertian Jaul Beli	10
D. Pengertian Tanah	10
E. Pengertian Warisan	11
F. Pengertian Bagian Bersama Dalam Pewarisan	14
BAB III METODE PENELITIAN	16
A. Jenis Penelitian	16
B. Sumber Data	17
C. Metode Pengumpulan Data	18
D. Metode Analisis Data	18

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	20
A. Peralihan Hak Karena Pewarisan Terhadap Ahli Waris.....	20
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Sebelum Adanya Peralihan Hak Atas Bagian Bersama Dalam Pewarisan.....	29
BAB V PENUTUP	39
A. Kesimpulan.....	39
B. Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA	41

PERYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan Hukum/Skripsi dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Sebelum Adanya Peralihan Hak Atas Bagian Bersama Dalam Pewarisan” merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika penulisan Hukum/Skripsi ini terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Manado 22 Juli 2022

Yang menyatakan,



Feibi Oktoviani Makasala

