

**DESKRIPSI JUAL BELI TANAH WARISAN OLEH AHLI
WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAINNYA**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh
gelar Sarjana Hukum**

Oleh

IRMA MBAU
NIM : 21310043

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Irma Mbau

Nim : 21310043

Alamat : Osmok

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 28 Juli 2025

Penulis



Irma Mbau
21310043

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan Dewan Penguji

Kupang, 28 Juli 2025

Pembimbing I

Pembimbing II



SOLEMAN KETTE S.H.,M.Hum
NUPTK: 9152739640130063



MATHELDA NAATONIS S.H.,M.H
NUPTK: 9648745646230082



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Adisucipto P.O.BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT

Fax: +62 380 881677

Email: admind@ukaw.ac.id/ukaw-kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

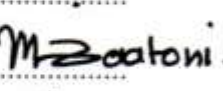
Pada hari ini Senin, 28 (dua puluh delapan) Juli 2025 (dua ribu dua puluh lima), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PEGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H.,M.Hum
Sekertaris : Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum
Anggota : 1. Soleman Kette, S.H.,M.Hum
2. Mathelda Naatonis, S.H.,M.H
3. Dr. Umbu Lily Pekuwalli, S.H.,M.Hum

TANDA TANGAN


.....

.....

.....

.....

Kupang, 28 Juli 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang




Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H.,M.Hum
NUPTK. 7862752653130072

MOTTO

In the Name Of Jesus Christ

**“ Dan apa saja yang kamu minta dalam doa dengan penuh Kepercayaan,
kamu akan menerimannya”**

(Matius 21:22)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan Kepada:

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang tak henti-hentinya memberikan penulis petunjuk, hikmat, kelancaran dan mampu melewati setiap proses penyelesaian studi sampai pada tahap ini.
2. Orang tua tercinta, Bapak Felipus Mbau dan Mama Wehelmina Adu yang telah menjaga, menyanyangi, membiayai, mendidik, dan membimbing serta selalu mendoakan penulis. Terima kasih juga karena selalu memberikan dukungan, kerja keras dan pengorbanannya serta dukungan yang tidak ternilai harganya demi kelancaran dan keberhasilan penulis dalam segala hal.
3. Kakak Laki-laki tercinta Godsi Lambernard Mbau yang telah mendukung, mendoakan, bahkan memfasilitasi, dan memberikan semua hal yang dibutuhkan dalam proses perkuliahan penulis dari awal sampai pada tahap ini.
4. Saudara Kandung tercinta Jheni Mbau, Apriana Mbau, Serly Mbau, Novi Mbau dan Devid Mbau yang selalu mendoakan, memotivasi, dan mendukung penulis.
5. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul **“Deskripsi Jual Beli Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya”**. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan dan kekurangan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing, (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (skripsi) ini dapat diselesaikan.

Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir.Godlief Frederik Neonufa, M.T, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
3. Bapak Liven E. Rafael, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

4. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
5. Bapak Rian Van Frits Kapitan, S.H., M.H selaku Dosen Penasihat Akademik Penulis Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
6. Bapak Soleman Kette S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
7. Dosen Pembimbing I. Bapak Soleman Kette S.H.,M.Hum, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
8. Dosen Pembimbing II. Ibu Matelda Naatonis S.H.,MH, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Ibu serta keluarga.
9. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
10. Sahabat-sahabat seperjuangan Adriana Luruk Nahak, Selly Nainatun, Yurly Otemusu, Dan Mesy Adu yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

11. Kepada pemilik nama Hilton Ledoh yang telah meluangkan waktu maupun tenaga untuk mendukung, mendoakan, dan membantu penulis dalam proses perkuliahan sampai pada tahap penulisan skripsi ini.
12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 khususnya kelas A. Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana
13. Dan yang terakhir, kepada diri saya sendiri, Irma Mbau. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini. Terima kasih telah memilih berusaha dan tidak menyerah sampai titik ini, walau sering kali merasa putus asa atas apa yang diusahakan belum berhasil, namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu mau berusaha dan berdoa atas segala yang sedang diperjuangkan dan tidak lelah untuk terus mencoba dan menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Kupang,.....2025

Penulis
Irma Mbau
2131004

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA UJIAN.....	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	i
PERSEMBAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vii
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
BAB I.....	Error! Bookmark not defined.
PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
1. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
2. Kegunaan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Keaslian Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
E. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1. Sifat Penelitian	Error! Bookmark not defined.
2. jenis Penelitian	Error! Bookmark not defined.
3. Variabel Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4. Sumber Data.....	Error! Bookmark not defined.
5. Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
6. Analisis Data.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II	Error! Bookmark not defined.
TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
A. Jual Beli.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Jual Beli.....	Error! Bookmark not defined.
2. Asas-Asas Jual Beli	Error! Bookmark not defined.

3. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli.....	Error! Bookmark not defined.
4. Syarat Sahnya Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
B. Warisan	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Kewarisan	Error! Bookmark not defined.
2. Unsur-Unsur Warisan Dalam Persepsi Kitab Undang-undang Hukum Perdata	Error! Bookmark not defined.
3. Golongan-Golongan Ahli Waris	Error! Bookmark not defined.
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	Error! Bookmark not defined.
1. Gugatan.....	Error! Bookmark not defined.
2. Jawab-Menjawab	Error! Bookmark not defined.
3. Pembuktian dan Alat Bukti.....	Error! Bookmark not defined.
4. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
D. Putusan Hakim	Error! Bookmark not defined.
3. Jenis-Jenis Putusan	Error! Bookmark not defined.
4. Sistematika Putusan	Error! Bookmark not defined.
E. Upaya Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian Upaya Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
2. Jenis- Jenis Upaya Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III.....	Error! Bookmark not defined.
DESKRIPSI ANALISIS HASIL PENELITIAN ...	Error! Bookmark not defined.
A. Deskripsi Hasil Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
B. Analisis Hasil Penelitian	Error! Bookmark not defined.
BAB IV	Error! Bookmark not defined.
PENUTUP.....	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Saran.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Tabel Data Putusan Jual Beli Tanah Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.....	4
--	---

ABSTRAK

DESKRPSI JUAL BELI TANAH WARISAN OLEH AHLI WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAINNYA.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikabulkan sebagian? 2. 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?. Tujuan penelitian ini adalah: 1. 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. 2. 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.

Variabel bebas yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat, sedangkan Variabel terikat yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka penulis menyimpulkan sebagai berikut: 1. alasan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikabulkan sebagian karena: a. penggugat (Naema Tasey) merupakan salah satu anak kandung dari si pewaris Soma Tasey (alm) dan Enos Kenlopo (almh). b. jual beli antara Eduard Tasey dan Robert Herling tidak sah karena tanpa sepengetahuan penggugat. 2. Alasan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan penggugat dalam jual beli tanah warisan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya ditolak karena: a. penggugat (Naema Tasey) sudah menerima dan menguasai harta warisan lain dari pewaris Soma Tasey (alm) dan Enos Kenlopo (almh). b. jual beli antara Eduard Tasey dan Robert Herling sah, karena jual beli dihadiri saksi-saksi dan dilakukan dihadapan kepala desa. Adapun saran : 1. Dibutuhkan relugasi yang lebih tegas, pedoman teknis yang lebih rinci, serta peningkatan kapasitas hakim dalam menilai perkara waris. 2. Penilaian atas telah diterimannya warisan harus berdasarkan bukti tertulis atau bukti dokumen formal (akta pembagian warisan, pernyataan bersama ahli waris, dan lain-lain), bukan hanya berdasarkan keterangan saksi-saksi.

Kata Kunci: Jual beli tanah warisan tanpa persetujuan

ABSTRACT

DESCRIPTION OF THE SALE AND PURCHASE OF INHERITED LAND BY AN HEIR WITHOUT THE CONSENT OF OTHER HEIRS.

The issues examined in this research are: 1. Why did the District Court Judge partially grant the Plaintiff's claim regarding the sale and purchase of inherited land by an heir without the consent of other heirs? 2. Why did the High Court Judges and Supreme Court Judges reject the Plaintiff's claim regarding the sale and purchase of inherited land by an heir without the consent of other heirs?. The objectives of this research are: 1. to identify the reasons why the District Court Judge partially granted the Plaintiff's lawsuit regarding the sale and purchase of inherited land by one heir without the consent of the other heirs. 2. To identify the reasons why the High Court Judges and Supreme Court Judges rejected the Plaintiff's lawsuit regarding the sale and purchase of inherited land by one heir without the consent of the other heirs.

The independent variable is the variable that influences the dependent variable, whereas the dependent variable is the variable that is influenced by the independent variable. Based on the results of the research and the discussion presented, the author concludes the following: 1. The reason why the District Court Judge partially granted the plaintiff's claim regarding the sale of inherited land by an heir without the consent of the other heirs is as follows: a. The plaintiff (Naema Tasey) is one of the biological children of the deceased Soma Tasey and the late Enos Kenlopo. b. The sale and purchase transaction between Eduard Tasey and Robert Herling was invalid because it was conducted without the knowledge of the plaintiff. 2. The reason why the High Court Judges and the Supreme Court Judges rejected the plaintiff's claim regarding the sale of inherited land by an heir without the consent of the other heirs is as follows: a. The plaintiff (Naema Tasey) had already received and taken possession of other inherited assets from the deceased Soma Tasey and Enos Kenlopo. b. The sale and purchase between Eduard Tasey and Robert Herling was deemed valid because it was witnessed by others and conducted in the presence of the village head. Suggestions: 1. There is a need for stricter regulation, more detailed technical guidelines, and enhanced capacity building for judges in adjudicating inheritance cases. 2. The assessment of whether an inheritance has been accepted should be based on written evidence or formal documents (such as a deed of inheritance distribution, joint statements from the heirs, etc.), not merely on witness testimonies