

**KAJIAN HUKUM KEKUATAN PERSETUJUAN ANAK  
ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARIS  
YANG DILAKUKAN IBU**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

**Oleh :**

**KHAIRUL IMAM AMRAN**  
**1620020052**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

## ABSTRAK

### Kajian Hukum Kekuatan Persetujuan Anak Atas Perjanjian

#### Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu

Dinamika permasalahan hukum perjanjian jual beli harta warisan dilakukan oleh ibu yang objeknya berupa tanah yang dijual tanpa sepengetahuan anak sebagai ahli waris. Artinya bahwa salah satu ahli waris berupaya untuk menguasai tanah warisan tanpa ingin berbagi dengan ahli waris lainnya. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ibu tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah waris yang dilakukan ibu tanpa persetujuan anak.

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah yuridis normatif. Data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan-bahan pustaka (data sekunder). Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

Kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu, akta jual beli yang dilakukan ibu tanpa sepengetahuan anak sebagai ahli waris batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris, namun terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ibu tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris, Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, hal ini untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah waris tersebut. Pasal 833 ayat (1) jo Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara apabila ibu melakukan jual beli tanah warisan harus mempunyai persetujuan anak-anaknya sebagai ahli waris, akan tetapi jika tanah tersebut merupakan harta bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, maka anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak atas bagian ayahnya dalam harta bersama sebagai warisan dari ayah. Akibat hukum jual beli tanah waris yang dilakukan ibu tanpa persetujuan anak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

**Kata Kunci :Persetujuan Anak, Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Ibu**

***ABSTRACT***

***Legal Review of the Strength of Children's Consent to the Agreement***

***Buying and selling land that is needed by mother***

*The dynamics of the legal problems of the sale and purchase of inheritance agreements are carried out by mothers whose objects are land that is sold without the knowledge of the children as heirs. This means that one of the heirs is trying to control the inherited land without wanting to share with other heirs. The problem in this study is how the legal power of the consent of the child whose name is not listed in the land purchase agreement made by the mother. How is the validity of the sale and purchase agreement made by the mother without the child's consent as an heir. What about the legal consequences of buying and selling inheritance land by a mother without the child's consent.*

*The nature of this research is descriptive. This type of research used in this thesis research is normative juridical. The data in this study were obtained from library materials (secondary data). Data collection techniques in this study were carried out with literature study. Data analysis in this study uses qualitative methods.*

*The legal power of the consent of the child whose name is not listed in the land sale and purchase agreement made by the mother, the sale and purchase deed made by the mother without the knowledge of the child as an heir is null and void by the Court Decision as a result of finding legal defects in its making, namely the sale and purchase is carried out without approval of children as heirs, but to buyers who have good intentions in the process of buying and selling land, are entitled to legal protection by applicable laws and regulations. The validity of the sale and purchase agreement made by the mother without the child's consent as an heir, Article 111 paragraph (1) letter c number 4 Minister of Agrarian Regulation No. 3 of 1997, this is to prove who is entitled as the owner of the land and who must give approval to sell the land, as well as the heirs' approval of the sale of the heir's land. Article 833 paragraph (1) jo Article 832 paragraph (1) of the Civil Code if a mother buys and sells inherited land must have the approval of her children as heirs, but if the land is shared property, then when her husband dies, the child the child of the marriage has the right to his father's share in the joint property as inheritance from the father. As a result of the law of buying and selling land inherited by the mother without the consent of the child, in*

*accordance with the provisions of Article 1471 of the Civil Code above, the sale and purchase is canceled. With the cancellation of the sale and purchase, the sale and purchase shall be deemed to have never existed, and each party shall be returned to its original state prior to the "buying and selling" event, in which the ownership rights to the land remain with the heirs.*

*Keywords: Children's Agreement, Agreement to Buy and Sell Mother's Inheritance*

## **KATA PENGANTAR**

**Bismillahirrahmanirrahim**

**Assalamu'alaikum wr wb.**

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha dan juru pembawa terang dari segala sumber ilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Muhammadiyah Sumatera Utara.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul: **”Kajian Hukum Kekuatan Persetujuan Anak Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu”**

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan baik materiil maupun spiritual dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan ini.

2. Direktur Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Syaiful Bahri, M.AP.
3. Ketua Prodi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Adi Mansar, SH M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Adi Mansar, SH., M.Hum selaku pembimbing I, dan Bapak Dr. Ahmad Fauzy, SH., M.Kn selaku pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga tesis ini selesai
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan kepada Bapak Dr. Ruslan, S.H., M.H selaku penguji I, Bapak Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.Hum selaku penguji II dan Dr. Ramlan, SH, M.Humselaku penguji III yang telah memberikan masukan dan arahan sehingga terselesaikan tesis ini.
6. Terima kasih juga disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih juga kepada seluruh staf Birokrasi Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Secara khusus dengan seluruh staf Birokrasi Pascasarjana Universitas rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Drs. Amran Utheh, MAP dan Ibunda Sriganti Akmaliah,

SE yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang dan telah memberikan motivasi, dorongan, Doa yang tulus dan semangat juga kasih sayang kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini.

9. Rekan-rekan mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya adinda Tamami Dirga Jeis, SH, Jastis Habieb, Muhammad Haris, Aidil Azis, Sanriko Marpaung, yang telah membantu penulis hingga tesis ini dapat selesai.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali lllahi Robbi. Mohon maaf segala kesalahan selarna ini, begitupun disadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempumaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan-Nya, Amin.

**Medan,     September 2019**

**Penulis,**

**Khairul Imam Amran**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Keaslian Penelitian .....	10
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi .....	12
1. Kerangka Teori .....	12
2. Kerangka Konsepsi .....	20
G. Metode Penelitian .....	22
1. Sifat dan Jenis Penelitian .....	22
2. Sumber dan Jenis Data .....	23
3. Teknik Pengumpulan Data .....	24
4. Alat Pengumpulan Data .....	24
5. Analisis Data .....	24
 <b>BAB II KEKUATAN PERSETUJUAN ANAK ATAS JUAL BELI TANAH WARIS YANG DILAKUKAN OLEH IBU.....</b>	
A. Anak .....	26
B. Ketentuan Jual Beli Harta Warisan .....	31

C. Kekuatan Hukum Persetujuan Anak Yang Namanya Tidak Tercantum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Ibu.....	44
<b>BAB III KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HARTA</b>	
<b>WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS .....</b>	<b>50</b>
A. Harta Bersama .....	50
B. Hukum Waris .....	57
C. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris .....	62
<b>BAB IV AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS</b>	
<b>DILAKUKAN OLEH IBU TANPA PERSETUJUAN ANAK</b>	
A. Perbuatan Melawan Hukum .....	76
Tanah Waris Dilakukan Oleh Ibu Tanpa Persetujuan Anak .....	99
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Oleh Ibu Tanpa Persetujuan Anak .....	82
C. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Anak Sebagai Ahli Waris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Waris yang Dilakukan Ibu Tanpa Persetujuan Anak .....	91
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### H. Latar Belakang

Warisan yaitu semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang/uang pinjaman serta barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup.<sup>1</sup> Kerap kali harta warisan menjadi pangkal dari konflik keluarga, misalnya dalam hal penjualan rumah warisan orang tua oleh anak-anaknya sebagai ahli waris. Adakalanya tidak semua ahli waris setuju untuk menjual rumah warisan tersebut dengan macam-macam alasan, seperti karena nilai historisnya dan lain sebagainya.<sup>2</sup> Pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia menjadi masalah yang menakutkan. Sesama saudara yang dulunya saling rukun dan damai, kini terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya yang mempunyai hak terhadap harta warisan tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Masjfuk Zuhdi, 2003, *Studi Islam*, Jilid III, Jakarta: Raja Grafindo, halaman. 57.

<sup>2</sup>[https://www.kompasiana.com/legalakses/57d56b66b67e612352f3a566/ketika-salah-seorang-anak-tidak-setuju-rumah-warisan-orang-tuanya-dijual/diakses tanggal 1 September 2019, Pukul 19.00 WIB](https://www.kompasiana.com/legalakses/57d56b66b67e612352f3a566/ketika-salah-seorang-anak-tidak-setuju-rumah-warisan-orang-tuanya-dijual/diakses%20tanggal%201%20September%202019,%20Pukul%2019.00%20WIB)

<sup>3</sup>[http://www.indonesiakoran.com/news/opini/read/74075/jika.jual.beli.tanah.tanpa.persetujuan.an.ahli.waris/diakses tanggal 1 September 2019, Pukul 21.00 WIB](http://www.indonesiakoran.com/news/opini/read/74075/jika.jual.beli.tanah.tanpa.persetujuan.an.ahli.waris/diakses%20tanggal%201%20September%202019,%20Pukul%2021.00%20WIB)

Hukum waris yaitu hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.<sup>4</sup> Pewaris sebagai pemilik harta mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya tersebut. Konsekuensi dari hukum waris sebagai hukum yang bersifat mengatur.<sup>5</sup> Jual beli tanah waris pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Akan tetapi peralihan hak kepemilikan itu dapat terjadi demi hukum seperti dalam hal pewarisan. Segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.<sup>6</sup>

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Pasal tersebut sekaligus memberikan akibat hukum bahwa perjanjian melahirkan hubungan hukum yakni adanya suatu perjanjian antara para pihak.<sup>7</sup> Persetujuan dari seseorang yang dalam kapasitasnya memiliki hak pada suatu objek terhadap tindakan hukum yang akan dilakukan merupakan hal

---

<sup>4</sup> Ahmad Rhofiq, 2003, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman. 355

<sup>5</sup> Anisitus Amanat, 2000, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: Raja Grafindo, halaman.1.

<sup>6</sup> Harun Al Rashid, 2007, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia, halaman. 50.

<sup>7</sup> N Wahyu Triashari, Kekuatan Hukum Perseujuan Suami atau Istri yang dibuat di Bawah Tangan, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 3 Desember 2018, halaman 501

yang dianggap sangat perlu ketika suatu objek tersebut tidak hanya dimiliki oleh satu orang yang berhak. Misalnya dalam hal perjanjian jual beli tanah. Persetujuan merupakan kehendak yang dilontarkan oleh seseorang terhadap seseorang lain sebagai persesuaian kehendak dalam menjalankan sesuatu. Sesuatu tersebut dalam hal ini adalah menjual sebidang tanah. Tidak sedikit orang yang mengetahui bahwa ketika menjual tanah hak milik diperlukan persetujuan ahli waris yang dalam hal ini anak-anak ahli waris tersebut tidak tercantum dalam sertipikat hak milik dari sebidang tanah yang akan di jual.<sup>8</sup>

Jual beli yaitu suatu persetujuan antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan dalam perjanjian jual beli tersebut, demikianlah rumusan Pasal 1457 KUHPerdara. Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan suatu benda dari pihak penjual untuk pihak pembeli.<sup>9</sup>

Penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila

---

<sup>8</sup> *Ibid*, halaman 501

<sup>9</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 7

hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>10</sup> Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi maka suatu perjanjian tersebut dapat dibatalkan, maksudnya adalah perjanjiannya tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai hal tertentu dan suatu sebab yang halal tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian tersebut batal demi hukum, maksudnya adalah bahwa sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.<sup>11</sup>

Penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan hukum. Kemudian pembeli wajib membayar harga penjualan yang disepakati. Di dalam hukum Romawi, jual beli dimaknai sebagai perjanjian antara dua pihak, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut.<sup>12</sup>

Jual beli tanah tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan

---

<sup>10</sup> H.R Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya, halaman.34

<sup>11</sup> *Ibid*, halaman 11

<sup>12</sup> Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: FH UII Press, halaman. 168

batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang dinyatakan bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.<sup>13</sup>

Syarat sahnya perjanjian dalam jual beli sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, ketentuan lain dalam peralihan keabsahan jual beli perlu diperhatikan. Karena dalam undang-undang mengatur perjanjian jual beli ada yang memang diperbolehkan hanya secara dibawah tangan seperti perjanjian kerja, sewa-menyewa dll. Adapula undang-undang yang mengatur harus dibuat secara otentik seperti dalam jual beli tanah.<sup>14</sup>

Permasalahan tidak akan terjadi apabila ahli waris telah meminta persetujuan para ahli waris lainnya. Apabila salah satu ahli waris mengaku bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari harta warisan tersebut maka perjanjian jual beli tidak boleh diadakan berdasarkan syarat-syarat yang

---

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 77

dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya akan tetapi jika ada ahli waris yang masih berhak atas harta tersebut tidak dilibatkan dalam arti tidak mendapatkan persetujuan, sehingga akan timbul sengketa yang bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas harta warisan dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>15</sup> Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.<sup>16</sup>

Hukum tanah di Indonesia didasarkan pada hukum adat. Hal ini terdapat dalam Pasal 5 UUPA, yang berbunyi hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada Hukum Agama.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Clara Helmy Sihete, “Analisis Kasus Atas Jual Beli Tanah Warisan”, *Premise Law Jurnal* volume III 2014, halaman. 1-4

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, halaman 7

Peraturan Pemerintah PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (PP No. 24 Tahun 1997), maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, supaya data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. Setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya atau mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Jika ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Mengenai apakah ahli waris dapat menarik kembali hak milik atas tanah yang telah dijual, hal itu bergantung pada apa yang

ahli waris minta dalam petitum gugatan Anda dan bergantung pada putusan hakim.<sup>18</sup>

Dinamika permasalahan hukum perjanjian jual beli harta warisan dilakukan oleh ibu yang objeknya berupa tanah yang dijual tanpa sepengetahuan anak sebagai ahli waris. Artinya bahwa salah satu ahli waris berupaya untuk menguasai tanah warisan tanpa ingin berbagi dengan ahli waris lainnya. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dalam hal ini tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang akan timbul, oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis ini dengan fokus pada kajian tentang **Kajian Hukum Kekuatan Persetujuan Anak Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu.**

### **I. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti dan dibahas secara lebih mendalam pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu?
2. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ibu tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris?
3. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah waris yang dilakukan ibu tanpa persetujuan anak?

---

<sup>18</sup> *Ibid*

## **J. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu.
2. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ibu tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris.
3. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah waris yang dilakukan ibu tanpa persetujuan anak.

## **K. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoretis dan praktis, yaitu:

1. Manfaat teoretis

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta sebagai referensi tambahan pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya untuk studi mengenai kajian hukum kekuatan persetujuan anak atas perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan ibu.

2. Manfaat praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan bagi kalangan Akademisi, Praktisi atau Notaris dalam membuat Akta Jual Beli Tanah maupun masyarakat umumnya serta dapat bermanfaat bagi pihak Pemerintah. Khususnya berkaitan dengan kajian hukum kekuatan persetujuan

anak atas perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan ibu dan pihak-pihak yang ingin melakukan penelitian di bidang yang sama.

#### **L. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan informasi pemeriksaan yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan yang ada di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya di lingkungan Magister Kenotariatan dan Magister Ilmu Hukum, belum ada penelitian sebelumnya yang berjudul “Kajian Hukum Kekuatan Persetujuan Anak Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu”. Namun ada beberapa penelitian terkait jual beli waris, antara lain:

Anifah Sitompul. Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (2017), dengan judul penelitian Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Sebagian Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 96/Pdt.G/2014/Pta.Mdn). Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Prosedur peralihan hak karena Pewarisan
2. Upaya yang dilakukan agar jual beli harta warisan tidak menimbulkan kerugian bagi Pihak lain seperti halnya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 96/Pdt.G/2014/PTA.Mdn
3. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli akibat dari Penjualan harta warisan yang dijual tanpa diketahui oleh Ahli Waris lainnya

Anita Sofiana. Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula (2017) Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya. Adapun permasalahan dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria
2. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya
3. Upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut

Petrus Dibyo Yuwono. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang (2009), dengan judul penelitian Penetapan Pengadilan Dalam Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Studi Kasus Penetapan Nomor 729/PDT.P/2003/PN.SBY Oleh Pengadilan Negeri Surabaya). Adapun permasalahan dalam penelitian ini :

1. Penyelesaian Secara Yuridis Mengenai Ketidakhadiran Seseorang Dari Salah Satu Pihak (Penjual) Sebelum Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan Dilakukan
2. Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan Dengan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor 729/Pdt.P/2003/PN.Sby oleh Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan penelitian terdahulu di atas terdapat perbedaan dengan penelitian ini selain objek penelitian juga pembahasan dalam penelitian, penelitian ini juga didukung dengan sumber penelitian terdahulu dan pendapat para ahli, jurnal, artikel dan *website*, sehingga penelitian ini dapat dikatakan asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dan ilmiah.

### **M. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi**

#### **3. Kerangka Teori**

Suatu penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoretis, teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan gejala spesifik untuk proses tertentu. Sedangkan kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan teoretis. Kerangka teori tersebut bertujuan untuk menyajikan cara-cara bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi (menafsirkan) hasil-hasil penelitian dan menghubungkan dengan hasil terdahulu. M. Solly Lubis mengatakan bahwa konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus atau pun permasalahan yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan.<sup>19</sup>

Menurut Mukti Fajar, mengemukakan bahwa teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi

---

<sup>19</sup> M Solly, Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju, halaman 90

sebuah penjelasan yang sifatnya umum.<sup>20</sup> Sedangkan suatu kerangka teori bertujuan menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian yang terdahulu.<sup>21</sup>

Landasan dari teori atau disebut juga dengan kerangka teori, ini merupakan dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dan permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, dari para penulis ilmu hukum di bidang hukum ahli waris, yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis, yang mungkin disetujui atau tidak disetujui, yang merupakan masukan bagi penulisan tesis ini. Oleh sebab itu, teori atau kerangka teori mempunyai kegunaan paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a) Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b) Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan defenisi-defenisi.
- c) Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.

---

<sup>20</sup> Mukti Fajar *et al* ., 201,5, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, halaman.134

<sup>21</sup> *Ibid*

- d) Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.
- e) Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Sehubungan dengan pembahasan di atas, maka penelitian ini perlu mempunyai landasan fikir, yaitu berupa teori-teori hukum yang akan digunakan adalah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum. Adapun penjelasan mengenai teori tersebut akan diuraikan dibawah ini sebagai berikut:

#### **a. Teori kepastian hukum**

Kepastian merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>22</sup>

Kelsen, mengemukakan bahwa hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma

---

<sup>22</sup> Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, halaman.59

adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.<sup>23</sup>

Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, halaman 158.

mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>24</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>25</sup>

Kaitannya dengan perjanjian jual beli, setiap subjek hukum dalam melakukan hubungan hukum melalui hukum kontrak juga memerlukan kepastian hukum. Pembentuk undang-undang memberikan kepastiannya melalui Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian yang berlaku sah adalah undangundang bagi para subjek hukum yang melakukannya dengan itikad baik. Subjek hukum diberikan keleluasaan dalam memberikan kepastian bagi masing-masing subjek hukum yang terlibat dalam suatu persetujuan.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman.23.

<sup>25</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, halaman 82-83

<sup>26</sup> Riduan Syahrani, *Loc.Cit*, halaman, 23

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicitacitakan oleh UUPA mencakup tiga hal yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek atas tanah dan mengenai status hak atas tanah. Demi menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan bidang tanah, UUPA sendiri memerintahkan pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya. Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang dilaksanakan dengan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya ayat (1) dan ayat (2), dapat diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah, sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut yang berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.<sup>27</sup>

Menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan persyaratan formil bagi penjual maupun pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku yakni UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT. Untuk

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, halaman. 117.

menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat. Tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya akan kaku dan akan menimbulkan rasa tak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan.<sup>28</sup>

#### **b. Teori perlindungan hukum**

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>29</sup> Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>30</sup> Demi terciptanya fungsi hukum sebagai masyarakat yang tertib diperlukan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan serta jaminan atas

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, halaman. 160

<sup>29</sup> Setiono, "Rule of Law", 2004, Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, halaman 3

<sup>30</sup> Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas, halaman 121.

terwujudnya kaidah hukum dimaksud dalam praktek hukum dengan kata lain adanya jaminan penegakan hukum yang baik dan adil bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa membedakan suku ras serta kedudukan sosialnya serta tidak membedakan gender.<sup>31</sup>

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Peran hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa untuk perubahan itu terjadi dengan cara teratur pada masyarakat yang sedang membangun maka hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.<sup>32</sup> Pengaturan tentang harta perkawinan terdapat dalam Bab VII Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Perkawinan di atur tentang harta benda dalam perkawinan. Adapun bunyi ketentuan Pasal 35 ayat (1) dinyatakan bahwa harta bersama: “Harta benda yang di peroleh selama perkawinan menjadi harta bersama,” sementara dalam ayat (2) menyatakan bahwa, “harta bawaan masing-masing suami dan istri dan harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan hal lain.” Pada pasal ini sangat jelas dan tegas hukum menentukan bahwa harta yang di peroleh sebelum perkawinan bukanlah harta bersama. Dengan demikian sifat norma hukum

---

<sup>31</sup> Munir Fuady, 2003, *Aliran Hukum Kritis paradigma ketidak Berdayaan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 40.

<sup>32</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum*, Bandung: Universitas Padjajaran, Bina Cipta, halaman 11

yang melekat pada Pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 adalah memaksa (*dwingendrecht*) atau di sebut juga dengan *Imperative Norm*.<sup>33</sup>

Perlindungan hukum dapat ditemui dalam penjelasan Pasal 18 UUPA menjelaskan tentang meskipun hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, tidak berarti kepentingan pemegang hak atas tanah diabaikan begitu saja. Dalam rangka memberikan penghormatan dan perlindungan hukum, hak atas tanah tidak dapat begitu saja diambil oleh pihak lain meskipun itu untuk kepentingan umum. Kepada pemegang hak atas tanah diberikan ganti rugi yang layak, artinya kehidupan pemegang hak atas tanah harus lebih baik setelah hak atas tanah diambil oleh pihak lain.

## 2. Kerangka Konsepsi

Istilah konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.<sup>34</sup> Konsep merupakan salah satu bagian terpenting dari teori. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.<sup>35</sup> Konsep didefinisikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digenerealisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut definisi operasional.<sup>36</sup> Kerangka konseptual merupakan penggambaran antara konsep-

---

<sup>33</sup> Tan Kamello dan Syarifah Andriati, 2011, *Hukum Orang Dan Keluarga*, Medan: USU, halaman.108

<sup>34</sup> Komaruddin dan Yooke Tjuparmah Komaruddin, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, halaman.122

<sup>35</sup> Masri Singarimbun dan Sifian Effendi, 1998, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES, halaman 34

<sup>36</sup> Samadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 3

konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.<sup>37</sup>

Suatu konsep atau kerangka konseptif pada hakekatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit daripada kerangka teoritis yang seringkali masih bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang akan dapat pegangan konkrit didalam proses penelitian.<sup>38</sup> Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

- 1) Jual beli atas tanah hak milik adalah pengalihan hak atas tanah yang dilakukan para pihak dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan.
- 2) Kantor Pertanahan adalah unit kerja badan pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>37</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 96

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pers, halaman 133

- 4) Anak adalah anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.
- 5) Tanah Waris adalah Tanah yang di tinggalkan Pewaris kepada ahli warisnya.

## **N. Metode Penelitian**

### **6. Sifat dan Jenis Penelitian**

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif, yaitu peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas objek dan subjek penelitian.<sup>39</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>40</sup>

### **7. Sumber dan Jenis Data**

Data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan-bahan pustaka (data sekunder). Data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah,

---

<sup>39</sup> Mukti Fajar, *Op.Cit*, halaman 153-154

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 13-14.

artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian.<sup>41</sup> Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari peraturan perundang-undangan yaitu
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
  - 4) Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya yang dapat mendukung dalam penelitian ini.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain berupa tulisan atau pendapat para ahli di bidang hukum yang termuat di dalam *literature* atau hasil penelitian, seperti: hasil-hasil penelitian. Hasil karya pakar hukum. Buku bacaan hukum. Jurnal-jurnal. Bahan dokumen hukum lain yang terkait.

---

<sup>41</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, halaman 13

- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti: Kamus hukum. Kamus Bahasa Indonesia dan *ensiklopedia*.

## **8. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi pustaka, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka (literatur, hasil penelitian, majalah ilmiah, buletin ilmiah, dan jurnal ilmiah).

## **9. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Studi pustaka merupakan langkah awal dalam metode pengumpulan data. Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data yang diarahkan kepada pencarian data dan informasi didapatkan melalui berbagai literatur meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, laporan hasil peneliti terdahulu dan dokumen-dokumen lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>42</sup>

## **10. Analisis Data**

Suatu penelitian sangat diperlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Sugiyono 2005. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfa Beta, halaman 83

<sup>43</sup>Burhan Bungin, 2003, *Analisa Data Penelitian, Pemahaman Filosofis, Dan Metodologi Kearah Pengusaha Modal Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 53

Analisis data penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana suatu data dianalisis dan apa manfaat data yang terkumpul untuk dipergunakan memecahkan masalah yang dijadikan objek penelitian.<sup>44</sup> Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dikumpulkan dan dikelompokkan sesuai dengan data yang sejenis. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.

Analisa deduktif, yaitu pola pikir yang berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa umum yang kemudian ditarik generalisasi yang sifatnya khusus. Kaitannya dengan pembahasan dalam disertasi ini adalah fakta bahwa penasaban anak luar nikah/anak zina berdasarkan atas analisa-analisa yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum berkaitan dengan peristiwa yang ada di masyarakat.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju, halaman 174

<sup>45</sup> Mukti Fajar, *Op.Cit.*, halaman 145

**BAB II**

**KEKUATAN HUKUM PERSETUJUAN ANAK YANG NAMANYA  
TIDAK TERCANTUM DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH YANG DILAKUKAN OLEH IBU**

**A. Anak**

Anak yaitu keadaan manusi normal yang masih muda usia dan sedang menentukan identitasnya serta sangat labil jiwanya, sehingga sangat mudah dipengaruhi lingkungannya. Sementara itu menurut Romli Atmasasmita, anak yaitu seorang yang masih di bawah umur dan belum dewasa, serta belum kawin.<sup>46</sup>

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, dikatakan bahwa anak adalah amanah dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang dalam dirinya melekat harkat dan martabat sebagai manusia seutuhnya, lebih lanjut dikatakan bahwa anak adalah tunas, potensi, dan generasi muda penerus cita-cita perjuangan bangsa, memiliki peran strategis dan mempunyai ciri dan sifat khusus yang menjamin kelangsungan eksistensi bangsa dan negara pada masa depan. Oleh karena itu agar setiap anak kelak mampu memikul tanggung jawab tersebut, maka anak perlu mendapat kesempatan yang seluas-luasnya untuk tumbuh dan berkembang secara optimal, baik fisik, mental maupun sosial, dan berakhlak mulia, perlu dilakukan upaya perlindungan serta untuk mewujudkan kesejahteraan anak dengan

---

<sup>46</sup> Marsaid, 2015, *Perlindungan Hukum Anak Pidana Dalam Perspektif Hukum Islam (Maqasid Asy-Syari'ah)* Palembang: NoerFikri, halaman. 56

memberikan jaminan terhadap pemenuhan hak-haknya serta adanya perlakuan tanpa diskriminasi.<sup>47</sup>

Anak dalam kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai keturunan, anak juga mengandung pengertian sebagai manusia yang masih kecil. Selain itu, anak pada hakekatnya seorang yang berada pada satu masa perkembangan tertentu dan mempunyai potensi untuk menjadi dewasa.<sup>48</sup> Menurut R.A. Kosnan “Anak-anak yaitu manusia muda dalam umur muda dalam jiwa dan perjalanan hidupnya karena mudah terpengaruh untuk keadaan sekitarnya.<sup>49</sup> Anak adalah generasi penerus yang akan datang. Baik buruknya masa depan bangsa tergantung pula pada baik buruknya kondisi anak saat ini. Berkaitan dengan hal tersebut, maka perlakuan terhadap anak dengan cara yang baik adalah kewajiban bersama, agar ia bisa tumbuh berkembang dengan baik dan dapat menjadi pengemban risalah peradaban bangsa ini.<sup>50</sup>

Berbagai macam pengertian di atas, menunjukkan adanya diharmonisasi perundang-undangan yang ada. Praktiknya di lapangan, akan banyak kendala yang terjadi akibat dari perbedaan tersebut. Mengacu pada aspek psikologis, pertumbuhan manusia mengalami fase-fase perkembangan kejiwaan, yang masing-masing ditandai dengan ciri-ciri tertentu. Untuk menentukan kriteria seorang anak, disamping ditentukan atas dasar batas usia, juga dapat dilihat dari pertumbuhan dan

---

<sup>47</sup> M. Nasir Djamil, 2013, *Anak Bukan Untuk Dihukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 8

<sup>48</sup> Anton M. Moeliono, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, halaman.30

<sup>49</sup> R.A. Koesnan, 2005, *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Bandung:Sumur, halaman. 113

<sup>50</sup> M. Nasir Djamil, *Op.Cit*, halaman 11

perkembangan jiwa yang dialaminya. Dalam hal tahap perkembangan, seorang anak mengalami tiga fase, yaitu

- 1) Masa kanak-kanak, terbagi ke dalam:
  - a. Masa bayi, yaitu masa seorang anak dilahirkan sampai umur 2 tahun;
  - b. Masa kanak-kanak pertama, yaitu anak umur 2-5 tahun;
  - c. Masa kanak-kanak terakhir, yaitu antara umur 5-12 tahun.
- 2) Masa remaja, antara umur 13-20 tahun. Masa remaja adalah masa dimana perubahan cepat terjadi dalam segala bidang; pada tubuh dari luar dan dalam; perubahan perasaan, kecerdasan, sikap social, dan kepribadian.
- 3) Masa dewasa muda, antara umur 21-25 tahun. Pada masa dewasa muda ini pada umumnya masih data dikelompokkan kepada generasi muda. Walaupun dari segi perkembangan jasmani dan kecerdasan telah betul-betul dewasa, pada kondisi ini anak sudah stabil. Namun, dari segi kemantapan agama dan ideology masih dalam proses kemantapan.<sup>51</sup>

Konvensi Hak Anak yang kemudian diadopsi dalam UU No. 35 tahun 2014 tentang perlindungan Anak diantaranya dalam hak-hak anak yaitu:

- 1) Setiap anak yang dirampas kebebasannya berhak mendapatkan perlakuan secara manusiawi dan penempatannya dipisahkan dari orang dewasa, memperoleh bantuan hukum atau bantuan lainnya secara efektif dalam setiap tahapan upaya hukum yang berlaku dan membela diri dan memperoleh keadilan di depan

---

<sup>51</sup> Marsaid, *Loc, Cit*

pengadilan anak yang objektif dan tidak memihak dalam sidang tertutup untuk umum

- 2) Setiap anak yang menjadi korban atau pelaku kekerasan seksual atau yang behadapan dengan hukum berhak dirahasiakan.
- 3) Setiap anak yang menjadi korban atau pelaku tindak pidana berhak mendapatkan bantuan hukum dan bantuan lainnya.<sup>52</sup>

Manusia selalu hidup bersama (berkelompok). Aristoteles mengemukakan bahwa dalam ajarannya, bahwa manusia adalah *zoon politicon* artinya bahwa manusia itu sebagai makhluk pada dasarnya selalu ingin bergaul dan berkumpul dengan sesama manusia lainnya. Oleh karena sifat yang suka bergaul satu sama lain, maka manusia disebut makhluk sosial. Sebagai makhluk sosial manusia tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Karena manusia lahir, hidup berkembang dan meninggal dunia di dalam masyarakat. Adapun yang menyebabkan manusia hidup bermasyarakat ialah adanya dorongan kesatuan biologis yang terdapat dalam naluri manusia misalnya hasrat untuk memenuhi keperluan makan dan minum, hasrat untuk membela diri dan hasrat untuk mempunyai keturunan.<sup>53</sup>

Hak anak dalam Undang-Undang Nomor 35 tahun 2014 Pasal 1 ayat (12) menyatakan bahwa hak anak adalah bagian dari hak asasi manusia yang wajib dijamin, dilindungi, dan dipenuhi oleh orang tua, keluarga, masyarakat, negara, pemerintah, dan pemerintah daerah.

---

<sup>52</sup> Nasriana, 2012, *Perlindungan Hukum Pidana Bagi Anak Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman.19

<sup>53</sup> Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka, halaman 29-31

Konvensi Hak Anak Pasal 28 ayat (1) menyebutkan bahwa negara-negara peserta mengakui hak anak atas pendidikan dan dengan tujuan mencapai hak ini secara bertahap dan mendasarkan pada kesempatan yang sama. Ini berarti bahwa anak berhak mendapatkan pendidikan tanpa membeda-bedakan status dan golongan dan begitu pula dengan pekerja anak. Pekerja anak yang terpaksa harus bekerja mendapat kesempatan yang sama seperti anak lain untuk mendapatkan pendidikan yang murah bagi mereka.<sup>54</sup>

Kewajiban anak diatur dalam Undang-Undang nomor 23/2002 Jo. 35/2014 tentang Perlindungan Anak Pasal 19, yaitu setiap anak berkewajiban untuk;

- a. Menghormati orang tua, wali, dan guru
- b. Mencintai keluarga, masyarakat, dan menyayangi teman
- c. Mencintai tanah air, bangsa, dan negara
- d. Menunaikan ibadah sesuai dengan ajaran agamanya
- e. Melaksanakan etika dan akhlak mulia. Negara dan pemerintah berkewajiban dan bertanggung jawab menghormati dan menjamin hak asasi setiap anak tanpa membedakan suku, agama, ras, golongan, jenis kelamin, etnik, budaya, bahasa, status hukum anak, urutan kelahiran anak, kondisi fisik, dan/atau mental anak

## **B. Ketentuan Jual Beli Harta Warisan**

Semenjak diundangkannya UUPA, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti pada Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata Indonesia,

---

<sup>54</sup> Sri Widoyati Wiratmo Soekito, 1989. *Anak dan Wanita Dalam Hukum*, Jakarta: LP3ES, , halaman., 56

melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berbunyi: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>55</sup>

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>56</sup>

UUPA tidak memberi penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi, meskipun demikian mengingat hukum agraria

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, halaman. 538–539.

<sup>56</sup> *Ibid*, halaman 677

Indonesia sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.<sup>57</sup>

Hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:

1. Adol plas (jual lepas), merupakan pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
2. Adol Gadai (Jual Gadai), merupakan, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) menerima sejumlah uang dari pihak lain sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
3. Adol Tahunan (Jua Tahunan), merupakan, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara para pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Effendi Perangin, 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, halaman. 13.

<sup>58</sup> *Ibid*

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>59</sup>

. Perjanjian jual beli dalam keluarga antara orang tua dengan anak berlaku sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sahnya perjanjian. Dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, hal ini dilihat bahwa baik orang tua dan anak berkedudukan sebagai para pihak dalam perjanjian jual-beli antara penjual dan pembeli. Namun dalam kaitannya dengan putusan atas sengketa diatas maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan causa yang halal, bahwa yang menjadi objek jual-beli tersebut adalah bagian dari sengketa waris yang menjadi gugatan dari penggugat selaku dari ahli waris yang sah.<sup>60</sup>

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu

---

<sup>59</sup> Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, halaman 87

<sup>60</sup> Ferri Adhi Purwantono. Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018, halaman 103

meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam KUHPerdara, jual beli belum memindahkan hak milik<sup>61</sup>

Konvensi Hak Anak yang kemudian diadopsi dalam UU No. 35 tahun 2014 diantaranya dalam hak-hak anak yaitu: Setiap anak yang dirampas kebebasannya berhak mendapatkan perlakuan secara manusiawi dan penempatannya dipesihkan dari orang dewasa, memperoleh bantuan hukum atau bantuan lainnya secara efektif dalam setiap tahapan upaya hukum yang berlaku dan membela diri dan memperoleh keadilan di depan pengadilan anak yang objektif dan tidak memihak dalam sidang tertutup untuk umum.

Prakteknya, apalagi dalam kalangan para pedagang, sudah lazim barang yang belum di tangan si penjual (dan karena itu belum menjadi miliknya) sudah diperjualbelikan. Jual beli yang seperti itu sah menurut KUHPerdara, karena itu apa yang dijelaskan pada Pasal 1471 KUHPerdara, bahwa “jual beli barang orang lain adalah batal” sukar dimengerti. Berdasarkan Pasal 1471 tersebut dikutip dari Pasal 1599 *Code Civil*, dengan tidak disadari bahwa Pasal itu dalam sistem KUHPerdara, yang menetapkan saat berpindahnya hak milik pada saat

---

<sup>61</sup> Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Jakarta : Sinar Grafika, halaman, 94

diserahkannya barang, tidaklah tetap. Akan tetapi, menyatakan bahwa suatu pasal atau ketentuan undang-undang tidak berlaku karena keliru, adalah suatu hal yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan.<sup>62</sup>

Kegiatan jual beli merupakan hal umum yang dapat dilihat dalam kehidupan sehari-hari. Jual beli yang di nilai dari aspek KUHPerduta. Pasal 1457 KUHPerduta bahwa: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang diperjanjikan.

Syarat sahnya perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat di dalam KUHPerduta. Syarat sahnya perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu;

- a. Kesepakatan antara kedua belah pihak.

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain.

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan

---

<sup>62</sup> Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta :Intermasa, halaman 81

3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya

4) Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.<sup>63</sup>

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yaitu perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah

---

<sup>63</sup> Salim H.S. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innomimaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 23

dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Anak di bawah umur, dalam hal ini anak-anak dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian.
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Istri, tercantum dalam Pasal 1330 KUHPerdato. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

c. Adanya objek perjanjian.

Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas Memberikan sesuatu,

- 1) Berbuat sesuatu,
- 2) Tidak berbuat sesuatu ( Pasal 1234 KUH Perdata)

d. Adanya causa yang halal

Pasal 1320 KUHPerdato tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (*causa yang halal*). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdato disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jadi perjanjian yang dilakukan itu merupakan yang diperbolehkan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>64</sup>

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat yang kedua terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjian.<sup>65</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah mencapai kesepakatan tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meski barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati. Apabila salah satu pihak berupaya mengingkari kesepakatan yang telah disepakati, maka pihak yang disebut dalam kesepakatan dapat menuntut pihak yang mengingkari kesepakatan tersebut. Di dalam Pasal 1458 KUHPerdara ketentuan ketentuan umum tentang jual beli

---

<sup>64</sup> *Ibid*, halaman 24

<sup>65</sup> *Ibid*, halaman 25

dijelaskan seperti berikut: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar.”

Pasal tersebut dijumpai jual beli pengertian jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Pasal 1471 KUHPerdara, dinyatakan bahwa Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui kepunyaan orang lain. Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, dalam hal ini tanah warisan kepada para ahli waris. Tanah tersebut sudah terjual dan sulit untuk dikembalikan, sehingga para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara.

Pasal 832 KUHPerdara ayat (1) dinyatakan bahwa: “Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama”. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka

pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Oleh karena itu seluruh ahli waris dapat menjual harta warisan dengan adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris).

Ketentuan Pasal 834 KUHPerdata dinyatakan bahwa “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian syarat peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.

Pasal 1066 ayat (2) KUHPerdata setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari lima tahun. Walaupun ahli waris itu berhak atas harta warisan, dimana pada asanya tiap orang meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris hanya oleh Undang-Undang telah diterapkan ada orang-orang yang karna perbuatannya, tidak patut (*onwarding*) menerima warisan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 838

KUHPerdata yang dianggap tidak patut jadi ahli waris, sehingga dikecualikan dari pewarisan adalah:

- 1) Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh pewaris.
- 2) Mereka yang dengan putusan hakim dipersalahkan karena fitnah telah mengabdikan pewaris bahwa pewaris telah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara 5 tahun atau hukuman yang lebih berat.
- 3) Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiat.
- 4) Mereka yang telah menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat pewaris.

Ketentuan menjual beli harta warisan juga harus ada ketentuan ketentuan agar tidak terjadi kesalahan pahaman antara sesama ahli waris pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan damai, sekarang terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi. Ketentuan jual beli harta warisan haruslah ada persetujuan dari para ahli waris.

Ketentuan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuannya yaitu:

- (1) Membuat AJB jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dijabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pembuatan AJB harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) Surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris ini dipakai sebagai dasar atau alas hak dalam pembuatan AJB hak atas tanah yang berasal dari pewaris. Selain digunakan sebagai dasar atau

alas hak, surat keterangan ahli waris ini juga dimaksudkan agar masyarakat dengan tepat dan pasti mengetahui siapa saja yang berhak atas harta yang ditinggalkan oleh pewaris.<sup>66</sup>

Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah Tanggal 20 Desember 1969 Nomor DPT/12/63/69, yang berhak menerbitkan surat keterangan kewarisan didasarkan pada penggolongan penduduk di Indonesia, yaitu:

- (a) untuk golongan penduduk Eropa, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris.
- (b) untuk golongan penduduk asli (bumiputera) surat keterangan kewarisan disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat.
- (c) untuk golongan penduduk Timur Asing Cina, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris.
- (d) untuk golongan penduduk Timur Asing lain, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (BHP). Surat Keterangan Waris ini yang menjadi dasar PPAT dalam pembuatan AJB. PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan di tanda tangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuan (karena sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris), jika karena satu dan dua hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka ahli waris tersebut dapat membuat surat

---

<sup>66</sup> Eman Suparman.2018.*Hukum Waris Indonesia* Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi). Bandung: Refika Aditama, halaman 23

persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris setempat atau dibuat surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.

### **C. Kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu**

Akibat hukum dari perkawinan yang dampaknya terhadap harta adalah mengenai persatuan bulat harta antara suami dengan istri yang dihasilkan setelah perkawinan berlangsung. Baik suami maupun istri yang menghasilkan harta kekayaan akan menjadi harta bersama dan dimiliki secara bersama walaupun misalnya diantara keduanya ada yang tidak bekerja dan tidak menghasilkan harta kekayaan. Ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan dikuasai bersama. Pasal 119 KUHPdata juga menegaskan tentang terjadinya persatuan bulat antara harta kekayaan suami dan harta kekayaan istri terkecuali apabila diantara keduanya telah dibuat perjanjian kawin sebelum perkawinan berlangsung. Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan mengatur mengenai harta bawaan. Dikatakan harta bawaan sebab harta tersebut dibawa atau didapat sebelum perkawinan berlangsung yang kemudian tetap dalam penguasaan masing-masing baik suami maupun istri, sepanjang tidak ditentukan lain. Jadi dalam hal ini harta warisan juga termasuk dalam harta bawaan sekalipun telah melangsungkan perkawinan jika tidak dikehendaki berbeda.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> N Wahyu Triashari, *Op.Cit*, halaman 505

Dalam prakteknya persetujuan yang biasa digunakan adalah minimal yang telah di legalisasi oleh Notaris yang berwenang di daerah tempat pihak tersebut memberikan persetujuan. Tidak ada perundang-undangan yang mengharuskan persetujuan tersebut dibuat dengan otentik atau legalisasi, namun kebiasaan yang berkembang menjadikan hal tersebut seolah telah menjadi norma yang harus di taati. Padahal inti dari persetujuan itu adalah kesesuaian kehendak yang dinyatakan dalam suatu surat atau akta tentang persetujuannya untuk menjual sebidang tanah.<sup>68</sup>

Harta warisan pada dasarnya telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris, yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas harta warisan ini dikenal dengan *Legitieme Portie* (sebagian-bagian mutlak). Pasal 913 KUHPerdara *Legitieme Portie* ialah bagian dari harta warisan yang harus di berikan kepada para ahli waris dalam garis lurus (baik ke atas maupun ke bawah) menurut undang-undang, dan terhadap bagian ini si pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah maupun wasiat.<sup>69</sup>

Menjual objek harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, sudah barang tentu telah menyulut persengketaan diantara para ahli waris yang dapat menjadikan hubungan persaudaraan dan kekeluargaan itu sendiri. Ahli waris yang satu sudah mengawasi dan berpendapat bahwa penjualan harta warisan oleh ahli waris lainnya tanpa persetujuan bersama, sudah jelas melanggar ketentuan hukum warisan. Menjadi pengetahuan umum termasuk di kalangan masyarakat di pedesaan

---

<sup>68</sup> *Ibid*, halaman 502

<sup>69</sup> Djaja S. Maliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman. 164

bahwa harta warisan yang belum di bagi merupakan harta milik bersama (*Boedel*, bahasa belanda) dan apabila ditelusuri dasar hukumnya, akan sampai pada apa yang disebut sebagai konsep bagian-bagian mutlak baik sistem dalam KUHPerdara maupun sistem kewarisan dalam hukum islam sama-sama mengenal apa yang disebut dengan hak mutlak dari ahli waris yang tidak dapat disimpangi oleh pewaris dengan pemberian wasiat, yang di sebut dengan hal *Legitieme Portie*.<sup>70</sup>

Sertifikat tanah yang atas nama si Ibu tersebut tidak langsung menjadikan tanah tersebut milik si ibu sendiri. Hal ini harus kita cermati apakah tanah tersebut merupakan harta bawaan atau merupakan harta bersama. Apabilan tanah tersebut merupakan harta bawaan si ibu, maka si ibu berhak untuk menjual tanah tersebut tanpa persetujuan anak-anaknya, karena tanah tersebut tidak termasuk kedalam harta Bersama yang setengahnya harus dibagikan kepada ahli waris pada saat suaminya meninggal. Aturan tentang harta Bersama dan Bawaan dapat dilihat pada Pasal 35 dan 36 Undang-Undang Perkawinan.<sup>71</sup>

Tanah tersebut merupakan harta bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, maka anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak bagian ayahnya dalam harta bersama sebagai warisan dari ayah. Jika dalam hal ini pemilik tanah adalah si ibu dan para ahli waris, maka perlu disertakan juga surat keterangan mewaris (bagi WNI penduduk asli) atau akta keterangan hak mewaris (bagi WNI keturunan Tionghoa) atau fatwa waris (bagi WNI yang beragama Islam)

---

<sup>70</sup> Munir Fuady, 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, halaman 162.

<sup>71</sup> [https://www.kompasiana.com/gema45/59d1c3210f64db0fed27d834/ibu-jual-tanah-apaakah-wajib-ijin-anak/diakses tanggal 1 September 2019, Pukul 22. WIB](https://www.kompasiana.com/gema45/59d1c3210f64db0fed27d834/ibu-jual-tanah-apaakah-wajib-ijin-anak/diakses%20tanggal%201%20September%202019,%20Pukul%2022.%20WIB)

sebagaimana Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Hal ini untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah waris tersebut.<sup>72</sup>

Jika sebagian dari tanah adalah harta bersama, maka jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai jaminan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan PPAT, maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.<sup>73</sup>

Kematian yang terjadi pada suami atau istri juga memberikan akibat hukum terutama dalam hal penjualan harta perkawinan berupa sebidang tanah. Ketika diantara suami atau istri ada yang meninggal dunia baik yang namanya tertera dalam sertifikat atau yang tidak, maka ketika tanah tersebut diperjualbelikan haruslah mendapat persetujuan dari ahli warisnya yang tidak lain adalah anak kandungnya. Pentingnya persetujuan dalam menjual hak milik atas tanah yang merupakan harta bersama tidak semata-mata hanya untuk formalitas akta saja. Lebih dari itu adalah agar pihak penjual yang dalam hal ini adalah suami dan istri saling mengetahui bahwa hak milik atas tanah yang semula dimilikinya akan berpindah tangan ke pihak lain. Jika ternyata diantaranya sudah meninggal dunia

---

<sup>72</sup> *Ibid*

<sup>73</sup> *Ibid*

lebih dulu, maka baik suami maupu istri yang masih hidup tidak semena-mena akan tindakannya menjual hak milik atas tanah tersebut karena hak dari suami atau istri yang telah meninggal dunia secara otomatis pindah kepada ahli warisnya. Dengan demikian maka hak dari ahli waris pun dilindungi oleh hukum.<sup>74</sup>

Akta jual beli tanah warisan yang dilakukan ibu tanpa sepengetahuan anak sebagai ahli waris batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris, namun terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>74</sup> N Wahyu Triashari, *Op.Cit*, halaman 506

**BAB III**

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH**

**IBU TANPA PERSETUJUAN ANAK SEBAGAI AHLI WARIS**

**A. Harta Bersama**

Harta bersama (*gono-gini*) salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Harta mempunyai arti penting bagi seseorang, karena dengan memiliki harta dia dapat memenuhi kebutuhan hidup, selain itu juga akan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Tidak hanya penting dari segi kegunaannya (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya (aspek hukum). Secara ekonomi orang sudah biasa bergelut dengan harta yang dimilikinya, tetapi secara hukum orang belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang diperoleh suami istri selama masa perkawinan.<sup>75</sup>

Harta bersama dalam perkawinan adalah “harta benda yang diperoleh selama perkawinan”. Suami dan istri mempunyai hak dan kewajiban yang sama atas harta bersama. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang HAM Pasal 51:

1. Seseorang istri selama dalam ikatan perkawinan mempunyai hak dan tanggung jawab yang sama dengan suaminya atas semua hal yang berkenaan dengan kehidupan perkawinannya, hubungan dengan anaknya, dan hak pemilikan serta pengelolaan harta bersama.

---

<sup>75</sup> A. Damanhuri, 2007, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 27

2. Setelah putusnya perkawinan, seseorang wanita mempunyai hak dan tanggung jawab yang sama baik mengenai harta bersama ataupun mengenai anak-anaknya, dengan memperhatikan kepentingan terbaik bagi anak.<sup>76</sup>

Setelah putusnya perkawinan, seseorang wanita mempunyai hak yang sama dengan mantan suaminya atas semua hal yang berkenaan dengan harta bersama tanpa mengurangi hak anak, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Harta yang dihasilkan bersama oleh suami/istri selama perkawinan dikuasai bersama suami/istri. Sesuai namanya yakni harta bersama suami/istri, maka selama mereka masih terikat dalam perkawinan harta itu tidak dapat dibagi. Harta itu sama-sama mereka manfaatkan hasilnya dan dibagi apabila mereka bercerai, baik cerai hidup atau cerai mati.<sup>77</sup>

Ruang lingkup harta bersama. Penjelasan bagaimana cara menentukan, apakah suatu harta termasuk atau tidak sebagai objek harta bersama antara suami istri dalam perkawinan. Memang benar, baik Pasal 35 ayat (1), Undang-Undang Perkawinan maupun dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) telah menentukan segala harta yang diperoleh selama perkawinan dengan sendirinya menurut hukum menjadi harta bersama. ruang lingkup harta bersama dalam suatu perkawinan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Harta yang dibeli selama perkawinan patokan pertama untuk menentukan apakah suatu barang termasuk objek harta bersama atau tidak, ditentukan pada

---

<sup>76</sup> Ahmad Rofiq, 1997. "Hukum Islam Di Indonesia", Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman. 201

<sup>77</sup> Setiawan Budi Utomo, 2003, *Fiqh Aktual Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani, 2003, halaman. 127

saat pembelian. Setiap barang yang dibeli selama perkawinan, harta tersebut menjadi objek harta bersama suami istri tanpa mempersoalkan apakah suami atau istri yang membeli, apakah harta tersebut terdaftar atas nama suami atau istri dimana harta tersebut terletak. Apa saja yang dibeli selama perkawinan berlangsung otomatis menjadi harta bersama. Tidak menjadi soal siapa diantara suami istri yang membeli. Juga tidak menjadi masalah atas nama suami atau istri harta tersebut terdaftar. Juga tidak peduli apakah harta itu terletak dimanapun. Yang penting, harta tersebut dibeli dalam masa perkawinan, dengan sendirinya menurut hukum menjadi objek harta bersama.

Lain halnya jika uang yang digunakan untuk membeli barang tersebut berasal dari harta pribadi suami atau istri, jika uang pembelian barang tersebut secara murni berasal dari harta pribadi, barang yang dibeli tidak termasuk objek harta bersama. Harta yang seperti itu tetap menjadi milik pribadi suami/istri.<sup>78</sup>

- 2) Harta yang dibeli dan dibangun sesudah perceraian yang dibiayai dari harta bersama patokan untuk menentukan sesuatu barang termasuk objek harta bersama, ditentukan oleh asal usul uang biaya pembelian atau pembangunan barang yang bersangkutan, meskipun barang itu dibeli atau dibangun sesudah terjadi perceraian. Misalnya suami istri selama perkawinan berlangsung mempunyai harta dan uang simpanan, kemudian terjadi perceraian. Semua harta dan uang simpanan dikuasai suami dan belum dilakukan pembagian. Dari

---

<sup>78</sup> Yahya Harahap, 2003, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 275-278

uang simpanan tersebut suami membeli atau membangun rumah. Seperti dalam kasus ini, rumah yang dibeli atau dibangun oleh suami sesudah terjadi perceraian, namun jika uang pembelian atau biaya pembangunan berasal dari harta bersama, maka barang hasil pembelian atau pembangunan yang demikian tetap masuk kedalam objek harta bersama.

- 3) Harta yang dapat dibuktikan dan diperoleh selama perkawinan patokan ini sejalan dengan kaidah hukum harta bersama. Semua harta yang diperoleh selama perkawinan dengan sendirinya menjadi harta bersama. Namun kita sadar bahwa dalam sengketa perkara harta bersama, tidak semulus dan sesederhana itu. Lazimnya setiap perkara harta bersama, pihak yang digugat selalu mengajukan bantahan bahwa harta yang digugat bukan harta bersama, tetapi harta pribadi. Hak pemilikan tergugat bisa dialihkannya berdasarkan atas hak pembelian, warisan maupun hibah. Apabila tergugat mengajukan dalih yang seperti itu, patokan untuk menentukan apakah suatu barang termasuk harta bersama atau tidak, ditentukan oleh kemampuan dan keberhasilan penggugat membuktikan bahwa harta-harta yang digugat benar-benar diperoleh selama perkawinan berlangsung, dan uang pembeliannya tidak berasal dari uang pribadi.
- 4) Penghasilan harta bersama dan harta bawaan penghasilan yang tumbuh dari harta bersama atau berasal dari harta bersama akan menjadi harta bersama. Akan tetapi, bukan hanya yang tumbuh dari harta bersama yang jatuh menjadi objek harta bersama diantara suami istri, namun juga termasuk penghasilan

yang tumbuh dari harta pribadi suami istri akan jatuh menjadi objek harta bersama. Dengan demikian, fungsi harta pribadi dalam perkawinan, ikut menopang dan meningkatkan kesejahteraan keluarga. Sekalipun hak dan kepemilikan harta pribadi mutlak berada di bawah kekuasaan pemiliknya, namun harta pribadi tidak terlepas dari fungsinya dan dari kepentingan keluarga. Barang pokoknya memang tidak diganggu gugat, tapi hasil yang tumbuh dari padanya jatuh menjadi objek harta bersama. Ketentuan ini berlaku sepanjang suami/istri tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Jika dalam perjanjian perkawinan tidak diatur mengenai hasil yang timbul dari harta pribadi seluruh hasil yang diperoleh dari harta pribadi suami istri jatuh menjadi harta bersama. Contohnya rumah yang dibeli dari harta pribadi, bukan jatuh menjadi harta pribadi, tetapi jatuh menjadi harta bersama. Oleh karena itu, harus dibedakan harta yang dibeli dari hasil penjualan harta pribadi dengan harta yang diperoleh dari hasil yang timbul dari harta pribadi. Dalam hal harta yang dibeli dari hasil penjualan harta pribadi, tetapi secara mutlak menjadi harta pribadi.

- 5) Segala penghasilan pribadi suami istri. Segala penghasilan suami atau istri, baik yang diperoleh dari keuntungan melalui perdagangan masing-masing ataupun hasil perolehan masing-masing pribadi sebagai pegawai menjadi yurisdiksi harta bersama suami atau istri. Jadi sepanjang mengenai penghasilan pribadi suami atau istri tidak terjadi pemisahan, maka dengan sendirinya terjadi penggabungan ke dalam harta bersama. Penggabungan penghasilan pribadi

suami atau istri ini terjadi demi hukum, sepanjang suami atau istri tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan.<sup>79</sup>

Pasal 119 KUHPerdara menentukan bahwa, mulai saat perkawinan dilangsungkan, secara hukum berlakulah kesatuan bulat antara kekayaan suami-istri, sekadar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan dengan ketentuan lain. Persatuan harta kekayaan itu sepanjang perkawinan dilaksanakan dan tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami dan istri apa pun. Jika bermaksud mengadakan penyimpangan dari ketentuan itu, suami-istri harus menempuh jalan dengan perjanjian kawin yang diatur dalam Pasal 139 sampai Pasal 154 KUH Perdata. Pasal 128 sampai dengan Pasal 129 KUH Perdata, menentukan bahwa apabila putusya tali perkawinan antara suami/istri, maka harta bersama itu dibagi dua antara suami/istri tanpa memerhatikan dari pihak mana barang-barang kekayaan itu sebelumnya diperoleh. Perjanjian kawin itu dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan sepanjang tidak menyalahi tata susila dan ketenteraman umum yang berlaku dalam kehidupan masyarakat.<sup>80</sup>

Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Masingmasing suami-istri terhadap harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah pengawasan masing- masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Tentang harta bersama ini, suami atau istri dapat bertindak untuk berbuat sesuatu atas harta bersama itu atas persetujuan kedua belch

---

<sup>79</sup> *Ibid*, halaman 275-278

<sup>80</sup> Evi Djuniarti, Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan Dan Kuh Perdata. Jurnal penelitian Hukum De Jure Akreditasi LIPI: No:740/AU/P2MI-LIPI/04/2016, halaman 448

pihak. Dinyatakan pula bahwa suami atau istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bersama tersebut apabila perkawinan putus karena perceraian, maka harta bersama tersebut diatur menurut hukum masing-masing. Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan jo. Pasal 87 ayat (2) KHI yang menjelaskan bahwa, “Istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta pribadi masing-masing”. Mereka bebas menentukan terhadap harta tersebut tanpa ikut campur suami atau istri untuk menjualnya, dihibahkan, atau diagunkan<sup>81</sup>

Apabila tidak diperlukan bantuan hukum dari suami untuk melakukan tindakan hukum atas harta pribadinya. Tidak ada perbedaan kemampuan hukum antara suami-istri dalam menguasai dan melakukan tindakan terhadap harta pribadi mereka. Ketentuan ini bisa dilihat dalam Pasal 86 KHI, di mana ditegaskan bahwa tidak ada percampuran antara harta pribadi suami-istri karena perkawinan dan harta istri tetap mutlak jadi hak istri dan dikuasai penuh olehnya, begitu juga harta pribadisuami menjadi hak mutlak dan dikuasai penuh olehnya. Mengenai wujud harta pribadi itu sejalan dengan apa yang telah dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan. Ketentuan ini sepanjang suami-istri tidak menentukan lain dalam perjanjian perkawinan sebelum akad nikah dilaksanakan. Adapun harta yang menjadi milik pribadi suami/ istri adalah (1) harta bawaan, yaitu harta yang sudah ada sebelum perkawinan mereka laksanakan, (2) harta yang diperoleh masingmasing selama perkawinan tetapi terbatas pada perolehan yang

---

<sup>81</sup> *Ibid*

berbentuk hadiah, hibah, dan warisan. Di luar jenis ini semua harta langsung masuk menjadi harta bersama dalam perkawinan.<sup>82</sup>

## **B. Hukum Waris**

Hukum waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak seperti: keluarga dan masyarakat yang lebih berhak.<sup>83</sup> Pengertian waris belum ada kesatuan arti, baik yang ditemui dalam kamus hukum maupun sumber lainnya. Istilah waris ada yang mengartikan dengan “harta peninggalan, pusaka atau hutang piutang yang ditinggalkan oleh seorang yang meninggal dunia seluruh atau sebagian menjadi hak para ahli waris atau orang yang di tetapkan dalam surat wasiat”. Disamping itu ada yang mengartikan waris “yang berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal.<sup>84</sup>

Hukum waris adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Para ahli hukum Indonesia sampai saat ini masih berbeda pendapat tentang pengertian hukum waris.<sup>85</sup> Unsur-unsur Hukum Waris KUHPerdara Ada tiga syarat terjadinya pewarisan, yaitu :

1. Ada orang yang meninggal dunia (pewaris)

---

<sup>82</sup> *Ibid*

<sup>83</sup> Martosedono, 1998. *Hukum Waris*, Semarang: Dahara Prize, hlm.3.

<sup>84</sup> *Ibid*

<sup>85</sup> Eman Suparman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Bandung:Mandar Maju, halaman 1

2. Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia (ahli waris)
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan).<sup>86</sup>

Hukum waris dalam KUHPerdara diatur dalam Buku II Bab 12 dan 16, terutama Pasal 528 tentang hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan, dan ketentuan Pasal 584 menyangkut hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan. Penempatan hukum kewarisan dalam Buku II KUHPerdara ini menimbulkan pro dan kontra di kalangan ahli hukum, karena mereka berpendapat bahwa dalam hukum kewarisan tidak hanya tampak sebagai hukum benda saja, terkait beberapa aspek lainnya, misalnya hukum perorangan dan kekeluargaan.

Masih berlaku atau tidaknya Hukum Perdata Barat di Indonesia, haruslah terlebih dahulu dilihat penggolongan penduduk pada masa pemerintahan Hindia Belanda dan hukum yang berlaku pada masing-masing golongan penduduk tersebut. Pada masa lalu penduduk di Indonesia digolong-golongkan menurut ketentuan Pasal 131 jo. Pasal 163 *Indische Staatsregeling*, yaitu:

- 1) Orang- orang Belanda;
- 2) Orang- orang Eropa yang lain;

---

<sup>86</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 81

- 3) Orang-orang Jepang, dan orang-orang lain yang tidak termasuk dalam kelompok satu dan dua yang tunduk pada hukum yang mempunyai asas- asas hukum keluarga yang sama;
- 4) Orang-orang yang lahir di Indonesia, yang sah ataupun diakui secara sah dan keturunan lebih lanjut dari orang-orang yang termasuk kelompok 2 dan 3.<sup>87</sup>

Kewajiban-kewajiban seorang ahli waris *beneficiair*, ialah

- 1) Melakukan pencatatan adanya harta peninggalan dalam waktu empat bulan setelahnya ahli waris menyatakan kehendaknya kepada Panitera Pengadilan Negeri, bahwa ia menerima warisannya secara *beneficiair*.
- 2) Mengurus harta peninggalan sebaik-baiknya.
- 5) Selekas-lekasnya membereskan urusan warisan (*de' boedel tot effenheid brengen*).
- 6) Apabila diminta oleh semua orang berpiutang harus memberikan tanggungan untuk harga benda-benda yang bergerak beserta benda-benda yang tak bergerak yang tidak diserahkan kepada orang-orang berpiutang yang memegang *hypotheek*.
- 7) Memberikan pertanggunganjawab kepada sekalian penagih hutang dan orang-orang yang menerima pemberian secara hukum. Pekerjaan ini berupa menghitung harga serta pendapatan-pendapatan yang mungkin akan diperoleh,

---

<sup>87</sup> Surini Ahlan Sjarif dan Elmiyah. Nurul. 2006. *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang- Undang*. Jakarta: Kencana, halaman 3

jika barang-barang warisan dijual dan sampai berapa persen piutang-piutang dan legaten itu dapat dipenuhi.

- 8) Memanggil orang-orang berpiutang yang tidak terkenal, dalam surat kabar resmi.<sup>88</sup>

Seorang yang pernah menerima suatu pemberian benda sewaktu si peninggal masih hidup tidak usah melakukan *inbrens*, apabila ia bukan ahli waris, hanya ia dapat dituntut supaya terbukti bahwa dengan pemberian itu salah satu *legitieme portie* telah dilanggar. Akan tetapi menurut Pasal 1088 KUHPerdato jika pemasukan berjumlah lebih dari pada bagiannya sendiri dalam warisan maka yang selebihnya itu tak usah dimasukkan, jadi yang diperhitungkan hanya yang dihibahkan sampai harga nilai dari bagian *legitieme*.<sup>89</sup>

Sebenarnya yang harus diperhitungkan ialah semua penghibahan oleh si peninggal warisan pada waktu ia masih hidup. Yang tak perlu diperhitungkan menurut Pasal 1079 KUHPerdato adalah:

1. Biaya untuk nafkah dan pendidikan si ahli waris.
2. Biaya untuk belajar guna perdagangan, kesenian, kerja tangan atau perusahaan.
3. Biaya untuk menyelenggarakan pergantian nomor dalam jabatan angkatan perang.
4. Biaya peralatan perkawinan, pakaian dan perhiasan yang diberikan untuk perlengkapan perkawinan.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, halaman 105

<sup>89</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya, halaman. 289-290.

<sup>90</sup> *Ibid*

Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berahlih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak-hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.<sup>91</sup> Permasalahan akan muncul, apabila seseorang meninggal dunia dalam hal pewarisan terdapat ahli waris yang belum dewasa, maka hak bagian dari harta warisannya tersebut.

Unsur-unsur pewarisan yang berlaku secara umum. Unsur-unsur tersebut, meliputi:

1. Adanya harta peninggalan (kekayaan) pewaris yang disebut warisan. Definisinya adalah seluruh harta yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia (pewaris), baik harta tersebut telah dibagi maupun belum. Berdasarkan tipe kepemilikannya, harta warisan terbagi menjadi tiga jenis:
  - a. Harta asal, yaitu semua harta yang dimiliki pewaris sejak sebelum pernikahan, baik berupa harta peninggalan maupun harta bawaan (Jawa: gawan) yang masih dimiliki saat mengarungi pernikahan hingga wafat.
  - b. Harta hibah, yaitu harta warisan yang bukan berasal dari hasil kerja sendiri, melainkan harta pemberian orang lain (mislanya tanah pemberian orangtua sebagai hadiah pernikahan).
  - c. Harta Gono-gini, yaitu seluruh harta yang didapatkan saat dan selama mengarungi bahtera pernikahan.

---

<sup>91</sup> Eman Suparman, 2005, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam*, Adat, dan BW, Bandung: Refika Aditama, halaman.26.

2. Adanya Pewaris, yaitu orang yang menguasai atau memiliki harta warisan dan mengalihkan atau meneruskannya. Berdasarkan Pasal 830 KUHPerdara, ditetapkan bahwa proses meneruskan atau mengalihkan harta warisan hanya boleh dilakukan ketika Pewaris telah meninggal. Namun pada bagian Hukum Waris Adat tidak berlaku hal demikian.
3. Adanya Ahli Waris. Ahli Waris adalah orang yang menerima pengalihan (penerusan) atau pembagian harta warisan itu. Ahli Waris merupakan unsur vital dalam hal pewarisan, pada unsur inilah polemik seringkali terjadi.<sup>92</sup>

Semua anak yang lahir dari perkawinan ayah dan ibunya adalah anak kandung. Jika perkawinan ayah dan ibunya sah, maka anaknya adalah anak kandung yang sah. Pembagian harta warisan secara adil sesuai aturan hukum yang berlaku merupakan dasar yang harus dipenuhi dalam proses pembagiannya

### **C. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ibu Tanpa Persetujuan Anak Sebagai Ahli Waris**

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus objeknya segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi pada semua benda.<sup>93</sup> Permasalahan waris masih menjadi penyebab timbulnya sengketa di masyarakat, hal ini memungkinkan terjadi disebabkan ahli waris belum memahami tentang

---

<sup>92</sup>NM. Wahyu Kuncaro, 2014, *Waris Permasalahan dan Solusi*, Jakarta: RAS, halaman 10

<sup>93</sup>M Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, halaman 182.

waris secara mendalam. Terkadang permasalahan waris dipandang kurang begitu penting dalam kaidah keilmuan, mengingat masalah itu dianggap sebagai sesuatu yang biasa dalam kehidupan. Akan tetapi begitu timbul sengketa dimasyarakat akan hal itu, ahli waris tidak tahu cara penyelesaiannya secara damai, sehingga sengketa tersebut menjadi sengketa hukum yang dibawa ke ranah gugatan di pengadilan.<sup>94</sup>

Ketika ahli warisnya lebih dari satu orang, ada baiknya pewaris bertransaksi dengan seluruh ahli waris. Jika, misalnya, ahli warisnya tiga orang, maka ketiga ahli waris itu harus menandatangani AJB. Jika salah satu atau lebih ahli waris tidak dapat hadir untuk ikut menandatangani AJB, maka ahli waris yang tidak hadir itu dapat diwakili oleh orang lain dengan syarat ada pemberian kuasa. Pemberian kuasa semacam itu mutlak harus dilakukan dengan akta notaris. Apabila diperlukan dalam transaksi jual beli tanah warisan, seluruh ahli waris dapat memberikan kuasanya ke salah seorang ahli waris saja untuk menandatangani AJB. Jika dalam jual beli tanah pada umumnya diperlukan adanya persetujuan suami/istri, maka dalam jual beli tanah warisan persetujuan semacam itu tidak diperlukan.<sup>95</sup>

Unsur kesalahan pertanggung jawaban dalam kesalahan perdata biasanya memerlukan suatu unsur kesalahan atau kesengajaan pada pihak yang melakukan pelanggaran itu, walaupun tingkat kesengajaan yang diperlukan biasanya lebih

---

<sup>94</sup> Zainuddin Ali, 2010. *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, Ctk. Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 15

<sup>95</sup><https://properti.kompas.com/read/2013/04/28/12394782/Jangan.Mainmain.dengan.Tana.h.Warisan..>/diakses tanggal 1 September 2019, Pukul 21. 00 WIB

kecil. Jadi perbuatan lalai yang merugikan orang lain menimbulkan kesalahan perdata karena kelalaian tanpa menimbulkan pertanggungjawaban pidana.<sup>96</sup>

Prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh pribahasa Latin, yaitu: *juris praecepta sunt haec; honeste vivere; alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantaraan pertanahan. Bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana

---

<sup>96</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op, Cit.*, halaman 199

disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>97</sup>

Ilmu hukum dikenal tiga kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>98</sup>

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertipikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat (1) yaitu dinyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di

---

<sup>97</sup> Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan, Op.Cit*, halamnan 558

<sup>98</sup> Abdulkadir Muhammad. *Loc, Citd*, halaman 247-248

seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>99</sup> Pasal 1457 KUHPerdota bahwa: “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dampak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.” Istilah jual beli di atas diatur dalam KUHPerdota dan selain itu istilah jual beli juga dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu UUPA Pasal 26 yang dinyatakan bahwa

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> Boedi Harsono, *Op Cit.*, halaman. 558

<sup>100</sup> Urip Santoso.2010.*Pendaftaran Dan Peralihan Hakatas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.halaman 355-356

Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Kemudian, ada juga pengertian perjanjian yakni yang di sebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, dinyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>101</sup>

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dinyatakan bahwa : “Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 PP Nomor 24 tahun 1997, yaitu : ”Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”<sup>102</sup>

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di

---

<sup>101</sup> Munir Fuady. 2015. Konsep Hukum Perdata Ed.1-Cet.2. Jakarta:Rajawali Pers, halaman 179-180.

<sup>102</sup> Boedi Harsono, *Loc. Cit*

dalam daerah kerjanya. Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli juga diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>103</sup>

Pembuatan perjanjian siapa pun bebas untuk membuat perjanjian, asal saja dilakukan dalam aturan-aturan hukum seperti memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar kebiasaan yang berlaku, dilaksanakan sesuai dengan unsur iktikad baik.<sup>104</sup>

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Jual-beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, didalam praktik lalu-lintas hukum. Akan tetapi jual-beli atas tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hal.133.

<sup>104</sup> *Ibid*, halaman 181

<sup>105</sup> Seodharyo Soimin, *Op.Cit*, halaman 86

Ahli waris ingin menjual rumah warisan, maka PPAT harus memastikan lebih dulu bahwa semua ahli waris hadir dan menandatangani AJB. Jika salah seorang saja ahli waris tidak memberikan persetujuannya dalam AJB, maka transaksi tersebut tidak dapat dilakukan. PPAT akan menolak membuat AJB tanpa persetujuan salah seorang saja dari ahli waris. Jika penjualan itu tetap dilakukan, maka inipun akan menjadi kendala misalnya dengan perjanjian dibawah tangan. Ahli waris yang tidak memberikan persetujuannya dapat mempertahankan hak warisnya dengan melakukan perlawanan.<sup>106</sup>

Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Hal ini untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah waris tersebut. Akan tetapi jika tanah tersebut merupakan harta bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, maka anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak atas bagian ayahnya dalam harta bersama sebagai warisan dari ayah. Jika dalam hal ini pemilik tanah adalah si ibu dan para ahli waris, maka perlu disertakan juga surat keterangan mewaris (bagi WNI penduduk asli) atau akta keterangan hak mewaris (bagi WNI keturunan Tionghoa) atau Fatwa Waris (bagi WNI yang beragama Islam) sebagaimana Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997. Hal ini untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai

---

<sup>106</sup>Dadang Sukandar, <https://www.kompasiana.com/legalakses/57d56b66b67e612352f3a566/> ketika-salah-seorang-anak-tidak-setuju-rumah-warisan-orang-tuanya-dijual#diakses tanggal 21 September 2019 Pukul 21.00 WIB

pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah waris tersebut.<sup>107</sup>

Syarat sahnya perjanjian yaitu syarat pertama (adanya kata sepakat) dan syarat kedua (adanya kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan (*vernietigbaar*). Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan yang berkaitan dengan syarat ketiga (adanya hal tertentu) dan syarat keempat (adanya kuasa/sebab yang halal) merupakan syarat objektif, karena hal itu mengenai sesuatu yang menjadi objek dalam perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) yang artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).<sup>108</sup>

Syarat sah jual beli tanah ada dua syarat yaitu, syarat materiil dan syarat formil.

#### 1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

---

<sup>107</sup> Gema Perdana, <https://www.kompasiana.com/gema45/59d1c3210f64db0fed27d834/ibu-jual-tanah-apakah-wajib-ijin-anak#diakses> tanggal 21 September 2019. Pukul 21.05 WIB

<sup>108</sup> Windari Ratna Artha, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 18

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Tetapi, bilah pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersamasama, tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.<sup>109</sup>

Tanah-tanah apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini dipenuhi, dalam arti penjual bukan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

---

<sup>109</sup> Efendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 2

## 2. Syarat formil

Setelah semua persyaratan dipenuhi, PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang nyata. Untuk mewujudkan adanya kepastian hukm dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.<sup>110</sup>

Terjadinya pengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Suatu perjanjian selalu ada dua pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi. Sama halnya dalam perjanjian jual beli, harus dilakukan dua pihak ataupun lebih yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak penjual dan pembeli. Pengikatan diri satu sama lain antara penjual dan pembeli akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini berupa

---

<sup>110</sup> Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, halaman 2

Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian pemenuhan suatu prestasi dari penjual untuk menyerahkan objek yang menjadi objek jual beli kepada pembeli. Pembeli juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan penjual.<sup>111</sup>

Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau, batal demi hukum. Karena jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan, perjanjian dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula.<sup>112</sup>

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Bisa dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>113</sup>

Jual beli tanah dan rumah berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini

---

<sup>111</sup> Ratna Artha Windari, *Op.Cit*, halaman. 20

<sup>112</sup> *Ibid*, halaman 18

<sup>113</sup> Ferri Adhi Purwantono, *Op.Cit*, halaman 99

dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.<sup>114</sup> Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah satuan rumah susun, hak-hak lain-lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cetakan pertama, Yogyakarta: Buku Pintar, halaman.203

<sup>115</sup> Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)* *Lex Jurnalica* Volume 13 Nomor 3, Desember 2016, halaman 286

**BAB IV**

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARIS YANG DILAKUKAN**

**IBU TANPA PERSETUJUAN ANAK**

**A. Perbuatan Melawan Hukum**

Pasal 1365 KUHPerdara yang terkenal sebagai pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) memegang peranan penting dalam bidang hukum perdata. Telah terjadi perdebatan hebat yang berlangsung bertahun-tahun lamanya di kalangan para sarjana di Negeri Belanda tentang arti daripada “*onrechtmatige daad*” ini.<sup>116</sup>

Perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>117</sup> Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan di masyarakat.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Bandung: Putra A Bardin, halaman. 75

<sup>117</sup> Munir Faudi, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 3

<sup>118</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, 1994, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung :Sumur, halaman 13

Perbuatan melawan hukum Pasal 1365 dan Pasal 1370 KUHP, maka dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur, antara lain :

1. Adanya suatu perbuatan, yaitu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu maupun tidak berbuat sesuatu, misalnya tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak). Oleh karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagai mana yang terdapat dalam perjanjian.
2. Perbuatan yang melawan hukum, adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.
3. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
  - a. Objektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan akan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.

- b. Subjektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.<sup>119</sup>

Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Seperti, anak kecil atau orang gila. Adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, yaitu dalam hal si pembuat melakukan suatu perbuatan, karena didorong oleh keadaan memaksa, misalnya karena ditodong senjata api atau harus merusak barang orang lain, atau dalam keadaan bahaya merusak jendela tetangganya untuk meloloskan diri dari kebakaran yang menimpa rumahnya.<sup>120</sup>

Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengalihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Di dalam masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>121</sup>

Objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus

---

<sup>119</sup> Syahrul Machmud, 2008, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Bandung: Mandar Maju, halaman 185

<sup>120</sup> R. Setiawan, *Op.Cit*, halaman 84

<sup>121</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, halaman. 153

mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.<sup>122</sup>

Perbuatan melawan hukum dapat digugat dan wajib memberi ganti rugi selama perbuatan tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain. Tetapi tidak semua perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi, karena terdapat unsur pembenar (*rechtsvaardigingsgrond*) sebagai penghapus untuk memberikan ganti rugi. Terdapat dasar-dasar pembenar yang dibagi menjadi 2 (dua) golongan utama, yaitu dasar pembenar yang tidak berasal dari undang-undang dan dasar pembenar yang berasal dari undang-undang.<sup>123</sup>

Kategori perbuatan melawan hukum ada pertanggung jawaban karena melakukan kesalahan. Perbuatan pidana dan kesalahan perdata, yaitu pertentangan atau perselisihan dapat terjadi dengan beberapa cara dalam suatu masyarakat yang kompleks, dan hukum bertujuan untuk mengatur tingkah laku dan perbuatan dalam berbagai cara yang berbeda itu. Pertama, tingkah laku dan perbuatan tertentu dianggap tidak diinginkan, sehingga hukum melarang melakukannya. Hukum menjadikan tingkah laku dan perbuatan itu suatu perbuatan

---

<sup>122</sup> *Ibid*

<sup>123</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: FH Universitas Indonesia Pascasarjana, 2003, hlm. 60.

pidana, dan menentukan bahwa pelanggaranannya boleh dihukum. Kedua, tingkah laku dan perbuatan yang merugikan anggota masyarakat lainnya, dan peraturan-peraturan hukum perdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan itu untuk menerima ganti rugi atau upaya hukum perdata lainnya. Perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan, dalam hukum perdata disebut kesalahan perdata. Kesalahan perdata menimbulkan pertanggungjawaban perdata, hukum yang mengatur tentang kesalahan perdata dan pertanggungjawaban perdata disebut hukum kesalahan perdata<sup>124</sup>

Perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUHPerdata tentang Perikatan dan *levering*, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari penjual kepada pembeli yang tunduk pada ketentuan buku II KUHPerdata tentang Benda. Agar objek tanah, maka *levering* dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait.<sup>125</sup>

Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Dalam sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), akta dalam system pendaftaran hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan hak yang baru melainkan

---

<sup>124</sup>Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan kelima. Bandung, Citra Aditya Bakti, halaman 197-198.

<sup>125</sup> Nur Hayati, *Op.Cit*, halaman 279

dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.<sup>126</sup>

Jika ditinjau dari pengaturan KUHPerduta Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerduta di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerduta. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPerduta.<sup>127</sup>

Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja tetapi apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundangundangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan pidana selalu dirumuskan secara seksama dalam undang-undang, sehingga sifatnya terbatas.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> *Ibid*

<sup>127</sup> Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Adiyta Bakti, halaman. 3.

<sup>128</sup> *Ibid*

Perbuatan melawan hukum dapat digugat dan wajib memberi ganti rugi selama perbuatan tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain. Akan tetapi tidak semua perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi, karena terdapat unsur pembenar (*rechtsvaardigingsgrond*) sebagai penghapus untuk memberikan ganti rugi. Terdapat dasar-dasar pembenar yang dibagi menjadi 2 (dua) golongan utama, yaitu dasar pembenar yang tidak berasal dari undang-undang dan dasar pembenar yang berasal dari undang-undang.<sup>129</sup>

Apabila seseorang ingin menggugat orang lain karena perbuatan melawan hukum, maka penggugat harus memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Dari ketentuan tersebut dapat ditarik unsur-unsur yang ekaligus merupakan persyaratan gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

### **B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu Tanpa Persetujuan Anak**

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).<sup>130</sup> Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Rosa Agustina, *Loc.Cit*

<sup>130</sup> Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cetakan. I. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta, halaman 86

<sup>131</sup> Pipin Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, halaman 71.

Akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.<sup>132</sup>

Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama, oleh karena itu jual beli tanah warisan ini harus mendapat persetujuan oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Perbuatan seorang ahli waris menjual sebagian harta warisan yang belum dibagi pada dasarnya adalah bentuk perjanjian jual beli, yang menurut pasal 1457 KUHPerdota, dinyatakan bahwa : “ Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>133</sup>

Syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkannya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur subjektif)

---

<sup>132</sup> R. Soeroso. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. VII. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 296

<sup>133</sup> R.Subekti dan R. Tjitrosudibio,2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, halaman,239

dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif).<sup>134</sup>

Sebagai konsekuensi hukum jika syarat sahnya perjanjian yang subjektif ini tidak terpenuhi, misalnya tidak tercapainya kata sepakat tersebut, maka perjanjian tersebut tidak dengan sendirinya batal/tidak batal demi hukum, melainkan perjanjian tersebut baru batal jika dibatalkan oleh salah satu atau kedua belah pihak. Kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian biasanya dimuali dari adanya unsur penawaran oleh salah satu pihak, yang diikuti oleh penerimaan tawaran oleh pihak lain, sehingga akhirnya terjadilah suatu perjanjian.

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sementara itu unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan clausa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum, tidak terpenuhinya unsur tersebut maka menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika pelanggaran dalam unsur subjektif), maupun batal demi hukum dengan pengertian tidak dapat dilaksanakan (jika terpenuhinya unsur objektif).<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> Gunawan Widjaja, 2005, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, halaman 286

<sup>135</sup> *Ibid*, halaman 287

Persetujuan merupakan salah satu syarat yang secara implisit ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwasanya dalam melakukan tindakan hukum pemindahan hak milik harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan, sehingga dapat disimpulkan suami atau istri yang memberi persetujuannya pun harus hadir dalam penandatanganan tersebut. Ketika persetujuan tersebut tidak secara langsung dapat disampaikan dihadapan pihak yang berwenang yang dalam hal ini adalah Notaris/PPAT, maka kemungkinan yang dapat dilakukan adalah dengan menggunakan persetujuan yang dibuat secara autentik maupun di bawah tangan. Pada prakteknya persetujuan yang diberikan oleh suami atau istri ini sekaligus memberikan kuasa pula kepada suami atau istri yang dapat hadir dalam penandatanganan akta di hadapan Notaris/PPAT untuk dapat melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak milik atas tanah.<sup>136</sup>

Akibat pembatalan terhadap terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan perjanjian dibuat. Namun, terhadap hal perjanjian tersebut untuk dibatalkan maka dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan negeri yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sah nya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.

---

<sup>136</sup> N Wahyu Triashari, *Op.Cit*, halaman 507

Berkembangnya kebutuhan dan kepentingan bagi setiap orang memunculkan berbagai kecurangan atau bahkan penipuan terhadap berbagai aspek tidak terkecuali dalam pemalsuan dokumen atau tanda tangan. Pemalsuan dokumen atau tanda tangan tersebut membuat pejabat umum yang berwenang harus lebih waspada dalam segala hal salah satunya dalam hal pemberian persetujuan dalam rangka mengalihkan hak milik atas tanah. Hal tersebut membuat pihak kantor pertanahan dan Notaris/PPAT pun memiliki suatu kebijakan yang secara terus menerus dilakukan dan menjadi suatu kebiasaan bahwasanya jika seorang yang berhak memberikan persetujuannya namun berada di luar wilayah saat penandatanganan, maka orang tersebut minimal harus membuat persetujuan yang di legalisasi oleh notaris setempat. Dewasa ini pernyataan yang dibuat di bawah tangan tanpa adanya legalisasi tidak dapat digunakan sebagai dasar yang kuat serta syarat pelaksanaan balik nama pada Kantor Pertanahan.<sup>137</sup>

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Misalnya jual beli, tukar menukar,

---

<sup>137</sup> *Ibid*

pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT.<sup>138</sup>

Pasal 1313 KUHPdata yang dinyatakan bahwa “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan. Apabila ada diantara ahli waris yang tidak menyetujui permintaan itu, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan.<sup>139</sup>

Persetujuan yang dilegalisasi adalah bertujuan untuk dapat memberikan keyakinan kepada pejabat yang berwenang dalam menjalankan proses pengalihan hak milik, sehingga pada umumnya yang terjadi jika persetujuan dari suami atau istri tersebut hanya dengan di bawah tangan tanpa di legalisasi adalah berkas pengalihan hak milik tersebut dikembalikan kepada Notaris/PPAT oleh pejabat yang bertugas pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan yang berarti berkas tersebut belum dapat dilanjutkan. Hal yang secara berulang inilah yang kemudian memunculkan norma tidak tertulis atau dianggap sebagai kebiasaan bahwa persetujuan tersebut setidaknya harus dapat dibuktikan kebenaran tanggal penandatanganan serta tanda tangan dari penandatanganannya.<sup>140</sup>

Harta bawaan, persetujuan suami atau istri yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat hak milik atas tanah tidak diharuskan memberikan persetujuannya,

---

<sup>138</sup>Urip Santoso, *Loc.Cit.*

<sup>139</sup> Ferri Adhi Purwantono, *Op.Cit*, halaman 101

<sup>140</sup> N Wahyu Triashari, *Op.Cit*, halaman 108

sebab sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan bahwasanya harta bawaan berada dalam penguasaan masing-masing sehingga baik suami maupun istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya tersebut.<sup>141</sup>

Menantu dan anak yang menggugat ibu kandungnya secara perdata di Garut, Jawa Barat, akhirnya angkat bicara. Mereka sengaja menempuh proses hukum tersebut lantaran sejumlah jalan komunikasi yang ditempuhnya menemui jalan buntu. Tak tanggung-tanggung, gugatan yang dilayangkan sang anak, Yani Suryani dan suaminya, Handoyo Adianto, kepada ibunya, Siti Rohayah, sebesar Rp 1,8 miliar. Handoyo dan istrinya mengaku nilai itu wajar, karena sesuai hasil perhitungan kurs rupiah dan emas yang berlaku saat ini.

Cicah 78 tahun, warga Jalan Embah Jaksa, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung digugat empat anak kandungnya gara-gara menjual warisan almarhum suaminya yang telah dihibahkan kepadanya. Keempat anak tersebut yakni Ai Sukmawati, Dede Rohayati, Ayi Rusbandi, dan AI Komariah. Awal mula gugatan tersebut saat Cicah menjual sebagian tanah warisan dari almarhum suaminya, Udin, seluas 91 meter persegi dari total tanah 332 meter persegi di daerah Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung. Cicah terpaksa menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari akibat utang yang menjeratnya hasil meminjam kepada tetangganya. Tanah 91 meter persegi tersebut dijual Cicah dengan harga Rp 250 juta. "Ibu Cicah *enggak* punya uang lagi. Cicah merasa ada

---

<sup>141</sup> *Ibid*, halaman 506

sisanya dari hibah suaminya. Karena merasa bagian dia, jadi untuk mempertahankan hidupnya terpaksa dia jual.<sup>142</sup>

Sepeninggal suaminya, Cicih tidak memiliki penghasilan untuk menutupi kebutuhan sehari-hari sehingga terpaksa harus berhutang kepada tetangga sekitar. Sementara empat orang anaknya, anak-anaknya seperti kurang peduli terhadap Cicih bahkan jarang menengoknya. Mengetahui tanah dijual, empat orang anaknya tidak setuju dengan apa yang dilakukan Cicih. Mereka beralasan, Cicih, menjual tanah tanpa sepengetahuannya hingga akhirnya membawa kasus tersebut ke meja hijau. Uang hasil penjualan tanah tidak seluruhnya dibayarkan untuk melunasi utang. Namun, termasuk membiayai sekolah cucu dari salah satu anak yang menggugatnya. "Cucunya hidup satu rumah (dengan Cicih). Bahkan selain membiayai sehari-hari, ibu Cicih juga membiayai sampai cucunya sekolah. Uang itu juga malah diberikan kepada salah satu anaknya yang menggugat untuk membangun kos-kosan. Dari harta yang disengketakan tersebut, keempat anaknya juga mendapat jatah. AS mendapat bagian seluas 1.070 meter persegi, DR seluas 116,6 meter persegi, AR 324 meter persegi dan AK seluas 222,58 meter persegi.<sup>143</sup> Sementara Cicih mendapatkan tanah dan bangunan seluas 332 meter persegi. Harta dari suaminya dibagikan sebelum sang suami meninggal dunia. "Nah setelah dikasih ke anaknya, rumah yang ditempati ibunya dihibahkan juga suaminya ke istrinya (Cicih).

---

<sup>142</sup> [https://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/18/02/21/p4hgr6409-empat-anak-gugat-ibu-kandung-karena-harta-warisan/diakses tanggal 21 Juli 2019](https://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/18/02/21/p4hgr6409-empat-anak-gugat-ibu-kandung-karena-harta-warisan/diakses%20tanggal%2021%20Juli%202019)

<sup>143</sup> *Ibid*

Total gugatan terdiri atas gugatan materil Rp 670 juta yang terdiri dari harga bangunan senilai Rp 250 juta dan harga tanah Rp 5 juta per meter. Untuk imateril, berupa kehilangan hak subjektif yaitu hak atas harta kekayaan, kehilangan kepastian hukum, dan kehormatan di masyarakat, yang dinominalkan sebesar Rp 1 miliar. Gugatan itu tercatat dalam Perkara Perdata Nomor: 18/PDT.G/2018/ PN BDG.<sup>144</sup>

Akibat perjanjian jual-beli terhadap kedudukan ahli waris pada sengketa waris sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Sehingga perjanjian jual-beli tersebut tentu saja merugikan ahli waris yang sah yang berakibat pada berkurangnya objek waris.<sup>145</sup>

Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya adalah berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata di atas, jual beli tersebut batal demi hukum. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi

---

<sup>144</sup> [https://bandung.kompas.com/read/2018/02/20/23210481/gara-gara-warisan-seorang-ibu-di-bandung-digugat-empat-anaknya?page=all/diakses tanggal 21 September 2019](https://bandung.kompas.com/read/2018/02/20/23210481/gara-gara-warisan-seorang-ibu-di-bandung-digugat-empat-anaknya?page=all/diakses%20tanggal%2021%20September%202019).

<sup>145</sup> *Ibid*, halaman 103

peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.<sup>146</sup>

### **C. Upaya Hukum yang dapat dilakukan anak sebagai Ahli Waris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu Tanpa Persetujuan**

Sejak meninggalnya pewaris, maka hak dan kewajibannya demi hukum akan beralih kepada para penerima waris. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 834 KUHPerdara, penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris berlandaskan pada haknya sebagai penerima waris dari pewaris. Klaim ini serupa dengan klaim kepemilikan lainnya dalam arti bahwa hak tersebut dapat ahli waris pertahankan terhadap siapapun juga (ahli waris lainnya) yang memiliki klaim sama.<sup>147</sup>

Pewaris sebagai pemilik harta mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya. Ini merupakan konsekuensi dari hukum waris sebagai hukum yang bersifat mengatur.<sup>148</sup> Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing

---

<sup>146</sup> Anita Sofiana, Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya, *Jurnal Akta* Vol. 4. No. 1, Maret 2017, halaman 69

<sup>147</sup> Wilbert D. Kolkman *et.al.*, 2012, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Denpasar: Pustaka Larasan; Jakarta: Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, 2012, halaman 148.

<sup>148</sup> Ali Afandi, 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 2-3

pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.<sup>149</sup>

Anak sebagai ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang dinyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.<sup>150</sup> Sebelum anak sebagai ahli waris membawa perkara tersebut ke dalam ranah pidana, mereka harus terlebih dahulu membuktikan bahwa masing-masing dirinya adalah ahli waris yang sah atas harta peninggalan pewaris.<sup>151</sup>

Apabila jual beli tanah warisan telah terjadi tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka ahli waris yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Selain itu Pasal 834 KUHPerdata juga memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta warisan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama (sebagai ahli waris) atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut.<sup>152</sup>

---

<sup>149</sup> <http://www.lawfirm.co.id/2018/05/22/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-seluruh-ahli-waris/> diakses tanggal 21 September 2019 Pukul 21.00 WIB

<sup>150</sup> Anita Sofiana, *Loc. Cit*

<sup>151</sup> *Ibid*

<sup>152</sup> <http://windiberlianti.com/2018/02/19/upaya-hukum-warisan-jika-dijual-salah-satu-ahli-waris/> diakses tanggal 21 September 2019

Upaya yang lazim dilakukan sebenarnya mengandung antisipasi agar di antara para ahli waris tidak timbul perselisihan mengenai objek harta warisan yang dapat memunculkan pertikaian dalam lingkungan keluarga antara ibu dan anak, yang paling giliran akhirnya juga akan terungkap di tengah-tengah masyarakat sebagai perkara kewarisan. Gugatan itu sendiri adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.<sup>153</sup>

Upaya hukum karena perbuatan curang, yaitu:

1. Ganti rugi. Undang-undang perbuatan curang (*the Misrepresentation Act 1967*) Pasal 2 ayat (1) suatu pihak dalam perjanjian dapat menuntut ganti rugi untuk kerugian yang timbul dari perbuatan curang, tetapi pihak lain dapat mengajukan pembelaan jika dia dapat membuktikan bahwa sampai waktu perjanjian itu dibuat, dia percaya bahwa pernyataan-pernyataan benar, dan mempunyai alasan yang layak untuk dipercaya.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2), KUHPperdata ganti rugi dapat juga dibebankan sebagai suatu pilihan karena penarikan kembali perjanjian berdasarkan kebijaksanaan hakim, dan dalam hal ini malahan tidak bersalahnya tergugat mungkin tidak dapat dipertahankan. Perbuatan curang itu dilakukan dengan tipu daya, pihak yang diperbedayakan itu secara alternatif dapat menggugat untuk memperoleh ganti rugi karena kesalahan perdata melakukan penipuan, tetapi

---

<sup>153</sup>Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Kencana, halaman 19.

karena beban untuk membuktikan tipu daya itu ada pihak-pihak penggugat, hal ini jarang dilakukan.

2. Penarikan kembali (*rescission*). Sikap perbuatan curang kendatipun tidak bersalah, akan memberikan kepada pihak lain hak untuk menarik kembali perjanjian itu, yaitu mengakhiri perjanjian itu jika dia menginginkan demikian. Masing-masing pihak harus dipulihkan kepada kedudukannya semula, misalnya barang-barang harus dikembalikan kepada penjual dan harga barang kepada pembelinya. Perjanjian ini dikatakan “dapat dibatalkan”.

Hak untuk menarik kembali itu akan menjadi lenyap segera setelah tidak mungkin mengembalikan pihak-pihak itu kepada kedudukannya semula sebelum perjanjian itu dilaksanakan. Sebagai contoh jika barang-barangnya sudah dijual lagi oleh penjualnya atau sudah dimusnahkannya, barang-barang tersebut tidak mungkin dikembalikan kepada penjualnya.<sup>154</sup>

Sebab penarikan kembali itu adalah hak yang pantas, maka hak tersebut harus dilaksanakan dengan segera sebagaimana mestinya. Suatu perjanjian tidak perlu berada dalam keadaan “dapat dibatalkan” untuk waktu yang lama, sebab hal ini membawa kepada ketidakpastian mengenai hak milik atas barang-barang itu. Karena itu jika yang bersangkutan menunda-nunda tanpa ada kepastian, pihak yang tidak bersalah akan kehilangan hak untuk menarik kembali, dan tinggal menggugat untuk memperoleh ganti rugi, waktu yang bagaimana dikatakan layak itu, adalah soal fakta, dan dalam beberapa hal mungkin hanya soal hari dan jam.

---

<sup>154</sup> Abdulkadir Muhammad. 1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung:Alumni, halaman, 127

Biasanya penarikan kembali hanya akan menjadi efektif sejak saat ketika dikomunikasikan kepada pihak yang bersalah. Tetapi hal ini akan menyebabkan ketidakadilan, apabila perbuatan curang itu bersifat tipu daya dan pelakunya telah menghilang. Karena itu peraturannya tidak berjalan.

Syarat-syarat hak dan kewajiban antara pihak yang mengadakan perjanjian, antara lain:

#### 1. Syarat-syarat yang tegas

Syarat-syarat yang tegas adalah syarat-syarat yang secara khusus disebutkan dan disetujui oleh pihak-pihak pada waktu membuat perjanjian, apakah dilakukan secara tertulis maupun secara lisan. Dalam perjanjian biasa seperti jual beli tunai, secara kecil-kecilan, syarat-syarat yang tegas mungkin sangat sederhana pembeli hanya akan meminta apa yang dilihat didepannya menurut harga yang ditetapkan dan penjual akan menyetujui penjualan itu. Apabila pokok perjanjian itu sangat berharga, apabila perjanjian itu sangat rumit dan akan berlangsung lama, misalnya karena pembayaran secara kredit, barangkali pihak-pihak akan menentukan syarat-syarat yang lebih khusus. Dalam perjanjian ini, syarat-syarat terperinci sering dikemukakan dengan jelas, dan dilakukan secara tertulis.

Syarat-syarat perjanjian lisan atau tertulis berbeda pentingnya, dan dapat diklasifikasikan menjadi syarat pokok dan syarat pelengkap. Syarat pokok adalah syarat yang penting, yang merupakan syarat vital bagi setiap perjanjian, sehingga tidak adanya ketaatan akan mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran terhadap syarat vital ini akan memberikan kepada pihak yang

dirugikan hak untuk membatalkan atau melepaskan perjanjian itu. Secara alternatif, pihak yang dirugikan itu jika menginginkan dapat meneruskan perjanjian itu tetapi memperoleh penggantian bagi kerugian yang telah dideritanya.<sup>155</sup>

Syarat pelengkap adalah syarat yang kurang penting tidak adanya ketaatan terhadap syarat ini akan menyebabkan kerugian, tetapi tidak mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran syarat pelengkapan ini hanya akan memberikan kepada pihak yang dirugikan itu hak untuk menggugat pembayaran ganti rugi, bukan membatalkan atau melepaskan perjanjian.

## 2. Syarat- syarat yang diam-diam.

Syarat-syarat yang ditegaskan oleh Pengadilan. Apabila pihak-pihak tidak menentukan syarat yang tegas mengenai suatu hal, pengadilan kadang-kadang akan menegaskan suatu agar supaya meliputi posisi itu karena pihak-pihak menyatakan dengan tegas apa yang mereka maksudkan, pengadilan akan menentukan kewajiban-kewajiban itu sehingga menurut pertimbangan pengadilan, mereka layaknya sudah mengakui/ menyetujui syarat itu, karena mereka telah memikirkan soal itu sebelumnya. Syarat-syarat yang ditegaskan oleh undang-undang.

Mediasi menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2016 menyatakan bahwa, “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh

---

<sup>155</sup> *Ibid*

mediator.”<sup>156</sup> Langkah hukum yang dapat dilakukan anak sebagai ahli waris dengan mengajukan gugatan perdata terhadap ibu. Ibu yang menjual harta warisan tanpa persetujuan anak-anaknya sebagai ahli waris tersebut, telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pelaksanaan, mediasi ini berjalan di bawah seorang mediator yang berfungsi untuk mendorong pihak-pihak yang berperkara untuk menempuh jalur damai. Adapun Mediator adalah “hakim atau pihak lain yang memiliki Sertifikat Mediator sebagai pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.”<sup>157</sup>

---

<sup>156</sup> Wirawan, 2013, *Konflik dan manajemen Konflik Teori, Aplikasi dan Penelitian* Jakarta: Salemba Humanika, halaman. 200.

<sup>157</sup> *Ibid*

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan:

1. Kekuatan hukum persetujuan anak yang namanya tidak tercantum dalam perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh ibu, akta jual beli yang dilakukan ibu tanpa sepengetahuan anak sebagai ahli waris batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris, namun terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keabsahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ibu tanpa persetujuan anak sebagai ahli waris, Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, hal ini untuk membuktikan siapa saja yang berhak sebagai pemilik atas tanah tersebut dan yang harus memberikan persetujuan untuk menjual tanah tersebut, serta persetujuan para ahli waris atas penjualan tanah waris tersebut. Pasal 833 ayat (1) jo Pasal 832 ayat (1) KUHPdata apabila ibu melakukan jual beli tanah warisan harus mempunyai persetujuan anak-anaknya sebagai ahli waris, akan tetapi jika tanah tersebut merupakan harta

bersama, maka pada saat suaminya meninggal dunia, maka anak-anak dari perkawinan tersebut memiliki hak atas bagian ayahnya dalam harta bersama sebagai warisan dari ayah. Agar jual beli tanah dianggap sah, ibu dan anak-anaknya sebagai ahli waris harus ikut serta dalam menandatangani perjanjian jual beli warisan tersebut dihadapan Notaris/PPAT.

3. Akibat hukum jual beli tanah waris yang dilakukan ibu tanpa persetujuan anak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPdata di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan ibu tersebut tentu saja merugikan anak sebagai ahli waris yang sah yang berakibat kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian. Dengan demikian, semua perjanjian dalam jual beli tersebut dikembalikan seperti semula sebelum terjadinya jual beli tanah.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil kesimpulan di atas maka ada beberapa saran yang penulis kemukakan sebagai berikut :

1. Para pihak dalam sengketa kewarisan seharusnya menyelesaikan persengketaan mereka secara damai, dengan menggunakan antara lainnya ialah cara mediasi guna mendapatkan kesepakatan bersama. Dengan mediasi yang dicapai, maka

kelangsungan hidup kekeluargaan dan persaudaraan akan tetap terjalin dan terjamin.

2. Perlu kesadaran hukum diantara para ahli waris dalam menyelesaikan pembagian harta warisan dalam rangka mencegah timbulnya persengketaan lebih lanjut.
3. Diharapkan kepada para ahli waris untuk tidak memalsukan Surat Keterangan Ahli Waris atau pun menghapus salah seorang ahli waris yang sebenarnya mempunyai hak dalam harta warisan tersebut. Karena perbuatan ahli waris yang melakukan hal tersebut dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena dapat merugikan ahli waris yang seharusnya mempunyai hak atas warisan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Al Rashid, Harun 2007, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia.
- Afandi, Ali. 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Agustina, Rosa. 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: FH Univesitas Indonesia Pascasarjana.
- Ali, Achmad. 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Ali, Zainuddin.2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_.2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_.2010. *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, Ctk. Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amanat, Anisitus 2000, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Artha, Windari Ratna 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Asikin, Zainal. 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta: Kencana  
 Muhammad, Abdulkadir.1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung:Alumni,
- Bungin, Burhan. 2003, *Analisa Data Penelitian, Pemahaman Filosofis, Dan Metodologi Kearah Pengusaha Modal Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Djamil, M. Nasir. 2013, *Anak Bukan Untuk Dihukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Damanhuri,A. 2007, *Segi-Segi Hukum Perjanjian Perkawinan Harta Bersama*, Bandung: Mandar Maju.
- Effendi, Bachtiar. 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni

- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cetakan pertama, Yogyakarta: Buku Pintar.
- Harahap, M. Yahya 2003, *Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama*, Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S, Salim. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innomimaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, Jakarta.
- Koesnan, R.A. 2005, *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Bandung:Sumur.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 29-31
- Fajar, Mukti *et al .*, 201,5, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir 2003, *Aliran Hukum Kritis paradigma ketidak Berdayaan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_.2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Adiyta Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Harsono, Boedi. 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_.2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Harahap, M Yahya. 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Kamello, Tan dan Syarifah Andriati,2011, *Hukum Orang Dan Keluarga*, Medan: USU.

- Khairandy, Ridwan. 2014, *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Kedua, Yogyakarta: FH UII Press
- Kolkman, Wilbert D. *et.al.*, 2012, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Denpasar: Pustaka Larasan; Jakarta: Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen.
- Komaruddin dan Yooke Tjuparmah Komaruddin, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Kuncaro, NM. Wahyu. 2014, *Waris Permasalahan dan Solusi*, Jakarta: RAS
- Kusumaatmadja, Mochtar *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum*, Bandung: Universitas Padjajaran, Bina Cipta.
- Lubis, M Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Madju.
- Machmud, Syahrul. 2008, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan kelima. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marsaid, 2015, *Perlindungan Hukum Anak Pidana Dalam Perspektif Hukum Islam (Maqasid AsySyari'ah)* Palembang: NoerFikri.
- Maliaia, Djaja S. 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia
- Martosedono, 1998. *Hukum Waris*, Semarang: Dahara Prize.
- Marzuki, Peter Mahmud 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Moeliono, Anton M. 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya
- Nasriana, 2012, *Perlindungan Hukum Pidana Bagi Anak Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.

- Naja, H.R Daeng.2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: Citra Aditya.
- Nasution, Bahder Johan 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Effendi, 1986. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali.
- Perangin, Efendi. 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 1994, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung:Sumur.
- Rahardjo, Satjipto 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.
- Rato, Dominikus 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rhofiq, Ahmad 2003, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rofiq, Ahmad,1997. “Hukum Islam Di Indonesia”, Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_ 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.
- Santoso, Urip.2010.*Pendaftaran Dan Peralihan Hakatas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Setiawan, R. 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Bandung: Putra A Bardin.
- Singarimbun, Masri dan Sifian Effendi, 1998. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES.
- Sjarif, Surini Ahlan dan Elmiyah. Nurul. 2006. *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang- Undang*. Jakarta: Kencana.
- Soimin, Seodharyo. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekito, Sri Widoyati Wiratmo. 1989. *Anak dan Wanita Dalam Hukum*, Jakarta: LP3ES.

- Setiono, “*Rule of Law*”, 2004, Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta :Intermasa.
- Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio,2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- Suparman, Eman.2018.*Hukum Waris Indonesia* Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi). Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_.2005, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam*, Adat, dan BW, Bandung: Refika Aditama, halaman.26.
- \_\_\_\_\_.1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Bandung:Mandar Maju.
- Suryabrata, Samadi 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 2014. Pengantar Penelitian Hukum, UI-Pers
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soeroso, R. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. VII. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sugiyono 2005. *Memahami Penelitian Kualitaif*. Bandung : Alfa Beta.
- Sutedi, Adrian 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan. 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Syarifin, Pipin. 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.
- Utomo, Setiawan Budi. 2003, *Fiqh Aktual Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, 2004, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Widjaja, Gunawan. 2005, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Wirawan, 2013, *Konflik dan manajemen Konflik Teori, Aplikasi dan Penelitian*  
Jakarta: Salemba Humanika, halaman. 200.

Zuhdi, Masjfuk.2003, *Studi Islam*, Jilid III, Jakarta: Raja Grafindo

### **Jurna/Artikel/Tesis**

Anita Sofiana, Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat  
Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli  
Waris Lainnya, *Jurnal Akta* Vol. 4. No. 1, Maret 2017.

Clara Helmy Sihete, “Analisis Kasus Atas Jual Beli Tanah Warisan”, *Premise  
Law Jurnal* volume III 2014.

Evi Djuniarti, Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang  
Perkawinan Dan Kuh Perdata. *Jurnal penelitian Hukum De Jure Akreditasi  
LIPI: No:740/AU/P2MI-LIPI/04/2016.*

Ferri Adhi Purwantono. Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam  
Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris, *Jurnal  
Akta*, Vol 5 No 1 Maret 2018.

Nur Hayati, Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan  
terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat  
dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*Lex Jurnalica* Volume 13 Nomor 3,  
Desember 2016

N Wahyu Triashari, Kekuatan Hukum Perseujuan Suami atau Istri yang dibuat di  
Bawah Tangan, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 3 Desember 2018.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang  
Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

**Website**

<https://www.kompasiana.com/legalakses/57d56b66b67e612352f3a566/ketika-salah-seorang-anak-tidak-setuju-rumah-warisan-orang-tuanya-dijual/diakses> tanggal 1 September 2019, Pukul 19.00 WIB

<http://www.indonesiakoran.com/news/opini/read/74075/jika.jual.beli.tanah.tanpa.persetujuan.ahli.waris/diakses> tanggal 1 September 2019, Pukul 21.00 WIB

<http://www.lawfirm.co.id/2018/05/22/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-seluruh-ahli-waris/diakses> tanggal 21 September 2019 Pukul 21.00 WIB

<http://windiberlianti.com/2018/02/19/upaya-hukum-warisan-jika-dijual-salah-satu-ahli-waris/diakses> tanggal 21 September 2019

<https://www.kompasiana.com/gema45/59d1c3210f64db0fed27d834/ibu-jual-tanah-apakah-wajib-ijin-anak/diakses> tanggal 1 September 2019, Pukul 22. WIB

<https://properti.kompas.com/read/2013/04/28/12394782/Jangan.Mainmain.dengan.Tanah.Warisan../diakses> tanggal 1 September 2019, Pukul 21. 00 WIB

<https://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/18/02/21/p4hgr6409-empat-anak-gugat-ibu-kandung-karena-harta-warisan/diakses> tanggal 21 Juli 2019

<https://bandung.kompas.com/read/2018/02/20/23210481/gara-gara-warisan-seorang-ibu-di-bandung-digugat-empat-anaknya?page=all/diakses> tanggal 21 September 2019.

Dadang Sukandar, <https://www.kompasiana.com/legalakses/57d56b66b67e612352f3a566/ketika-salah-seorang-anak-tidak-setuju-rumah-warisan-orang-tuanya-dijual#diakses> tanggal 21 September 2019 Pukul 21.00 WIB

Gema Perdana, <https://www.kompasiana.com/gema45/59d1c3210f64db0fed27d834/ibu-jual-tanah-apakah-wajib-ijin-anak#diakses> tanggal 21 September 2019. Pukul 21.05 WIB.