

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

Khairul Imam Amran<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup> Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

\*Email: [khairulimamamran@gmail.com](mailto:khairulimamamran@gmail.com)

### ABSTRACT

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) 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. 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.

**Keywords:** Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Ibu, Persetujuan Anak.

## PENDAHULUAN

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. 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. 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. Hukum waris yaitu hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. 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. 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 pemilikan atas tanah tersebut. Akan tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum seperti dalam hal pewarisan. Segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) 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. Persetujuan dari seseorang yang dalam kapasitasnya memiliki hak pada suatu objek terhadap tindakan hukum yang akan dilakukan merupakan hal 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. 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 KUHPperdata. 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.

Penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. 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. 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. 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 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 KUHPerdara, 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.

Syarat sahnya perjanjian dalam jual beli sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, 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. 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 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. 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.

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.

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. 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. 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.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu Tanpa Persetujuan Anak, Perbuatan Melawan Hukum, Pasal 1365 KUHP (perdata 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. 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. Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan di masyarakat. Perbuatan melawan hukum Pasal 1365 dan Pasal 1370 KUHP, maka dalam melakukan gugatan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi unsur-unsur, antara lain: 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. 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. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara: 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. Subjektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. 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.

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 KUHPPerdata, 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. 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 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. 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.

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 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. Perbuatan hukum perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli saling berjanji untuk melakukan jual beli yang tunduk pada ketentuan Buku III KUHPperdata tentang Perikatan dan levering, dimana terjadi perbuatan hukum penyerahan hak kebendaan dari penjual kepada pembeli yang tunduk pada ketentuan buku II KUHPperdata tentang Benda. Agar objek tanah, maka levering dilakukan dengan Balik Nama pada pejabat terkait. 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 dilakukan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan.

Jika ditinjau dari pengaturan KUHPperdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPperdata di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut: Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPperdata. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPperdata. 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. 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. Apabila seseorang ingin menggugat orang lain karena perbuatan melawan hukum, maka penggugat harus memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dari ketentuan tersebut dapat ditarik unsur-unsur yang sekaligus merupakan persyaratan gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

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 pengembalian hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang). 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. Akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut: Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, 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. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdata 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 KUHPerdata, 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."

Syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkannya dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur subjektif) dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif). 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 klausa 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).

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. Akibat pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya kapan dan yang terjadi karena kekhilafan, 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 sahnyanya suatu perjanjian. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum. 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.

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, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Beralihnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT. Pasal 1313 KUHPerdara 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. 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.

Harta bawaan, persetujuan suami atau istri yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat hak milik atas tanah tidak diharuskan memberikan persetujuannya, 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. 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. Cicih 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 Cicih 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. Cicih terpaksa menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari akibat utang yang menjeratnya hasil meminjam kepada tetangganya. Tanah 91 meter persegi tersebut dijual Cicih dengan harga Rp 250 juta. "Ibu Cicih enggak punya uang lagi. Cicih merasa ada sisa dari hibah suaminya. Karena merasa bagian dia, jadi untuk mempertahankan hidupnya terpaksa dia jual. 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. 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). 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. 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. 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 peristiwa "jual beli" tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

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 KUHPerdata, 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. 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. 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 KUHPerdata 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. 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". 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. 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 KUHPperdata. Selain itu Pasal 834 KUHPperdata 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. 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. Upaya hukum karena perbuatan curang, yaitu: 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 karena beban untuk membuktikan tipu daya itu ada pihak-pihak penggugat, hal ini jarang dilakukan. 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. 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. 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: 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. 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. 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 layak 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 mediator.” 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.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan: 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. 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. 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. Sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan ibu tersebut tentu saja merugikan anak sebagai ahli waris yang sah yang berakibat merugikan 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.

## REFERENSI

- 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.
- 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.
- 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., 2015, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir 2003, Aliran Hukum Kritis paradigma ketidak Berdayaan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 2004, 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.

- Maliala, 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.
- 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, 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.
- 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.



---

# JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

---

Volume 11, Nomor 1, Edisi Maret 2025

E-ISSN: 2598-070X

- 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, Masjufuk.2003, Studi Islam, Jilid III, Jakarta: Raja Grafindo.