

## **TINAJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN JUAL-BELI TANAH WARISAN OLEH ANAK DIBAWAH UMUR**

### ***JURIDICAL REVIEW OF THE VALIDITY OF SALE AND PURCHASE OF INHERITED LAND BY MINORS***

**Verawati nainggolan<sup>1</sup>, Bruce Anzward<sup>2</sup>, Johan's Kadir Putra<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Jl. Pupuk Kelurahan Gunung Bahagia

Email: [Vereldominic@gmail.com](mailto:Vereldominic@gmail.com) , [bruce.anzward@uniba-bpn.ac.id](mailto:bruce.anzward@uniba-bpn.ac.id) , [johans.kadir@uniba-bpn.ac.id](mailto:johans.kadir@uniba-bpn.ac.id)

#### **ABSTRAK**

Dalam penulisan ini berisi tentang hukum yang mengatur tentang anak dibawah umur yang menjual tanah warisannya secara sah atau tidak, menarik untuk dilakukan penelitian agar mengetahui upaya hukum yang dilakukan dan akibatnya yang akan ditimbulkan. Rumusan masalah apakah anak dibawah umur menjual tanah warisannya secara hukum sah atau tidak. Metode pendekatan penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, karena aturan dalam penelitian ini menitik beratkan pada hukum atau kaidah, yang meliputi asas hukum, kaidah hukum dan bagian hukum kongkritnya yang dilaksanakan dengan merujuk pada norma-norma hukum dari berbagai peraturan perundang-undangan dan didukung bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun hasil penelitian yang diperoleh bahwa status hukum perjanjian jual-beli tanah warisan oleh anak dibawah umur tanpa di damping oleh wali harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur baik oleh orang tua maupun orang lain yang diangkat sebagai wali sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, jika tidak didampingi oleh walinya maka perjanjian batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Akibat hukum yang terjadi pada perjanjian jual beli tanah warisan oleh anak dibatalkan dan batal demi hukum, Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan anak dibawah umur tidak sah melakukan jual beli tanah dan bangunan. Akibat hukumnya adalah jual beli tersebut dapat dibatalkan karena syarat kecakapan bertindak tidak terpenuhi.

**Kata Kunci :** Keabsahan Perjanjian, kewarisan, dan anak dibawah umur

#### **ABSTRACT**

*In this writing it contains about the law governing about the minors who sell their inheritance land legally or not, interesting to do research to know legal remedy and consequences to be inflicted. The formulation of problem is whether the minors who sell their inheritance land legally or not. Method approach in this research is use juridical normative approach, because the rules in this research emphasis on law or norms, include principle law, law norms and real legal part implemented by referring to the legal norms of various statutory regulations and supported with primary legal materials, secondary and tertiary. The result research obtained that the legal status inheritance land sell agreement by minors without accompanied with conservator should be done by a person representing minors by parents or other person appointed as their conservator accordance with law regulation applicable, if it is not accompanied with their conservator then the agreement null and void because it does not qualify article 1320 the act of civil code about legal requirements an agreement. The law consequences against inheritance land sell agreement by minors canceled and null and void.*

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

*The result research showed that the minors position not legally selling land and building. Law consequences is that purchasing can cancelled because proficiency requirements are not met.*

**Keyword :** *legitimacy agreement, inheritance, minors*

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Ukuran kedewasaan seseorang sebagai subyek hukum yang cakap, didalam hukum adat seseorang telah dikatakan dewasa apabila ia *telah purna jeneng* yaitu mampu untuk bekerja secara mandiri, cakap mengurus harta benda dan keperluannya sendiri, serta cakap untuk melakukan segala tata cara pergaulan hidup kemasyarakatan termasuk mempertanggung jawabkan segala tindakannya<sup>4</sup>Di dalam hukum, seseorang dapat dikatakan cakap bertindak di dalam hukum adalah apabila seseorang tersebut telah dewasa.

Menurut UU Perkawinan No.1 Tahun 1974. UU No.1 1974 tidak mengatur secara langsung tolak ukur kapan seseorang digolongkan sebagai anak, akan tetapi hal tersebut tersirat dalam pasal 6 ayat (2) yang memuat ketentuan bagi orang yang belum mencapai umur 21 tahun mendapati izin kedua orang tua.<sup>5</sup>

Berikut adalah contoh jual beli tanah antara pihak yang belum cakap melakukan suatu perikatan (Usia 18 tahun) dengan pihak yang sudah cakap untuk melakukan suatu perikatan sebelum diterbitkannya Surat Edaran No. 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan:

Negara Republik Indonesia telah meratifikasi konvensi hak anak melalui Keputusan Presiden No. 36 Tahun 1990 tentang *konvensi* hak anak. Peratifikasian ini sebagai upaya negara untuk memberikan perlindungan terhadap anak di Indonesia. Dalam hukum nasional

perlindungan khusus anak yang berhadapan dengan hukum juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak persoalan-persoalan yang timbul khususnya dalam hal anak yang berkonflik dengan hukum.

Salah satu konflik yang dilakukan oleh anak adalah dalam melakukan suatu perjanjian, hal melakukan sesuatu perjanjian dibawah umur yang memerlukan wali bagi barindak dalam sebuah perjanjian, sehingga untuk mampu membuat suatu perjanjian, oleh karena itu di pandang telah dewasa sehingga tidak di bawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian.

Pada tahun 2018, terjadi jual beli tanah seluas 2.000 m di Jalan sultan hasannudin Rt. 06, Kecamatan Balikpapan barat, Kalimantan timur, antara rajab dan bapak Syaiful. Tanah tersebut merupakan peninggalan (warisan) dari orang tua rajab. Akan tetapi, pada saat itu rajab masih berusia 18 tahun dan belum menikah, dan melakukan perjanjian jual-beli tanpa didampingi oleh walinya. Sebab sesuai dengan 4 ketentuan di dalam KUHPerdara, batas usia dewasa seseorang adalah 21 tahun. Sehingga pada saat itu rajab masih dianggap belumdewasa dan belum cakap melakukan suatu perikatan (Pasal 1320 dan Pasal 1330 KUHPerdara). Perjanjian jual beli tanah tersebut baru bisa dilanjutkandan di sahkan pada tahun 2019, setelah raja sudah berusia genap 21

<sup>4</sup> Iman Sudiya, *Hukum Adat: Sketsa Asas* (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm 73.

<sup>5</sup> [http://andibooks.workpres.com/definis-I anak terakhir diakses/ 30/01/23.38](http://andibooks.workpres.com/definis-I%20anak%20terakhir%20diakses/30/01/23.38)

*Artikel*

tahun.<sup>6</sup> Demikian batas umur kecakapan melakukan perbuatan hukum merupakan persoalan yang menarik untuk dikaji karena terdapat banyak ketentuan dalam hukum yang ada di Indonesia yang mengatur tentang batas umur seseorang untuk dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, baik dalam lingkungan hukum privat maupun hukum publik<sup>7</sup>. Penulisan ini berfokus pada suatu sah atau tidaknya serta upaya dan akibat hukum yang di timbulkan.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka muncul rumusan masalah sebagai berikut:

Apakah anak dibawah umur menjual tanah warisannya secara hukum sah atau tidak?

### C. Metode Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif, oleh karena adanya aturan dalam penelitian ini menitik beratkan pada hukum atau kaidah, yang meliputi asas hukum, kaidah hukum dan bagian peraturan hukum kongkrit yang dilaksanakan dengan merujuk pada norma-norma hukum dari berbagai peraturan perundang-undangan. Selain itu dalam melakukan penelitian ini penulis juga di dukung oleh data primer berupa penelusuran, penelusuran mengenai jual-beli tanah warisan yang dilaksanakan oleh anak yang masy di bawah umur serta mengenai akibat-akibat hukum yang timbul dalam prakteknya.

### D. Tinjauan Pustaka

## 1. Tinjauan umum tentang perjanjian

### a) Pengertian Perjanjian

Dalam praktik bisnis, dapat ditemui berbagai istilah yang digunakan, ada yang menggunakan perjanjian kontrak persetujuannya. Terlepas dari istilah apapun yang digunakan dalam menjalankan kegiatan bisnis yang perlu kiranya dipahami adalah makna dari perjanjian itu sendiri. Dalam pasal 1313 KUHP PERDATA disebutkan, persetujuan atas perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana ada orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih selanjutnya dalam pasal 1234 KUHP perdata disebutkan perikatan adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu. Mengacu pada ketentuan pada di atas dapat diketahui bahwa jika seseorang telah menandatangani suatu perjanjian, membawa konsekuensi yuridis, hal ini dijelaskan dalam pasal 1239 KUHP perdata, yang menyebutkan tiap-tiap perikatan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu apabila yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. Sedangkan dalam pasal 1243 KUHP perdata, disebutkan penggantian biaya, rugi dan bunga karna tidak di penuhi suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila yang berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau didapatnya, hanya diberikan atau dibuat dalam tanggung waktu yang telah disepakati. Menurut subekti, suatu perikatan adalah

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan bapak Syaiful, kota Samarinda, minggu 16 juni

<sup>7</sup> NOTARIS DI KOTA MEDAN and MANGATAS NASUTION, "BATAS UMUR KECAKAPAN MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM DALAM PRAKTEK," *Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan*, n.d., hlm 2.

suatu hubungan hukum antara 2 (dua orang) atau 2 (dua pihak) berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>8</sup>

Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara 2 (dua) orang tersebut, Yang dinamakan perikatan.<sup>9</sup>

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkaitan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diungkapkan atau ditulis. Jadi, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu mengakibatkan perikatan. Perjanjian adalah sumber pikiran, disamping sumber lain yaitu undang-undang. Suatu perjanjian disebut juga persetujuan, karena 2(dua) pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Sedangkan, perikatan konkrit mempunyai pengaruh lebih sempit, karena ditunjukkan kepada perjanjian atas persetujuan tertulis. Lebih lanjut ditegaskan bahwa dalam pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu:

- 1) Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang;
- 2) Adanya persetujuan para pihak;
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai;

4) Adanya prestasi yang akan dicapai.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian ialah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.<sup>10</sup> Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.<sup>11</sup>

J. Satrio juga mengatakan bahwa perjanjian yaitu peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan. Dan menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan katasepakat untuk menimbulkan konsekuensi yuridis.<sup>12</sup> Dari semua pengertian perjanjian di atas maka perjanjian merupakan hubungan hukum atau perbuatan hukum yang lahir dari kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian Internasional* (ppt intermasa, 1987), hlm 1.

<sup>9</sup> *ibid*

<sup>10</sup> *ibid*

<sup>11</sup> Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 1992), hlm 82.

<sup>12</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan; Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 5.

menimbulkan konsekuensi yuridis.

b) Syarat-syarat sahnya perjanjian

Pengaturan hukum benda dan hukum perjanjian adalah berbeda. Hukum benda mempunyai sistem tertutup. Sedangkan hukum perjanjian mengenai sistem terbuka. Hukum benda menganut sistem tertutup artinya benda adalah terbatas dan peraturan-peraturannya yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa sedangkan hukum perjanjian memberikan hubungan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka dari hukum perjanjian ini mengandung asas-asas kebebasan memberi perjanjian, yang dirumuskan dalam pasal 1338 Angka (1) KUHPerdota, yang menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>13</sup>

Dalam hukum perjanjian juga, berlanjut ‘*asas konsensualitas*’, yang dalam bahasa latin ‘*consensus*’ yang jadi konsensualitas adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatanyang timbul sudah dilahirkan subyek tercapainya kesepakatan. Mengikat perjanjian membawa akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Menurut pasal 1320 KUH perdata, sahnya suatu

perjanjian harus memenuhi 4(empat) syarat, yaitu:

- 1) Kesepakatan para pihak
- 2) Kecakapan membuat suatu perjanjian
- 3) Hal tertentu
- 4) Sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua disebut syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya para pihak dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian sedangkan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

R. Subekti menjelaskan maksud dari Pasal 1320 KUHPerdota tersebut, yaitu: ayat (1) mengenai adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri adalah adanya kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah. Dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*). Kemudian ayat (2) mengenai kecakapan, maksudnya adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Ada beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan "tidak cakap" untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum.

<sup>13</sup> *ibid*

Mereka itu, seperti orang dibawah umur, orang dibawah pengawasan(*curatele*).

Jika ayat (1) dan (2) tidak dipenuhi maka perjanjian ini cacat dan dapat dibatalkan. Selanjutnya dijelaskan bahwa, ayat (3) mengenai hal tertentu maksudnya yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Dan tentang ayat (4), dijelaskan bahwa : undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada *oorzaak* atau *causa*. Secara *letterlijk*, *oorzaak* atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat (3) dan ayat (4) tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum.

## 2. Tinjauan Umum Tentang Kewarisan

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, hukum waris di Indonesia masih beraneka warna coraknya, dimana tiap-tiap golongan penduduk tunduk kepada hukumnya masing-masing. Hal ini mengakibatkan terjadinya perbedaan tentang arti dan makna hukum waris. Namun demikian, apabila berbicara mengenai hukum waris, maka pusat perhatian tidak terlepas dari 3 (tiga) unsur pokok yakni: adanya harta peninggalan (kekayaan) pewaris yang disebut warisan; adanya

pewaris yaitu orang menguasai atau memiliki harta warisan dan mengalihkan atau meneruskannya; dan adanya ahli waris, orang yang menerima pengalihan (penerusan) atau pembagian harta warisan itu.

Berikut beberapa pengertian hukum waris:

- a) Menurut H. Abdullah Syah dalam hukum kewarisan Islam (hukum faraidh), pengertian hukum waris menurut istilah bahasa ialah takdir (qadar/ketentuan, dan pada syara' adalah bagian-bagian yang diqadarkan/ditentukan bagi waris. Dengan demikian faraidh adalah khusus mengenai bagian ahli waris yang telah ditentukan besar kecilnya oleh syara'.<sup>14</sup>
- b) Menurut Soepomo ditinjau dari hukum adat, pengertian hukum waris adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoper barang-barang yang tidak berwujud benda '*Immateriele Goederen*' dari suatu angkatan manusia (generasi) kepada keturunannya.<sup>15</sup>

Ditentukan oleh persekutuan hukum adat itu sendiri. Beberapa persekutuan itu diantaranya pertama persekutuan genealogis (berdasarkan keturunan) dan persekutuan teritorial (berdasarkan teritorial (berdasarkan kependudukan yakni persekutuan hukum teritorial). Dalam persekutuan yang genealogis, anggota-anggotanya merasa diri terikat satu sama lain, karena mereka berketurunan dari nenek moyang

<sup>14</sup> Abdullah Syah, "Hukum Waris Ditinjau Dari Segi Hukum Islam (Fiqh), Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Indonesia Dewasa Ini," *Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.*, 1994.

<sup>15</sup> Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm 72.

## Artikel

yang sama, sehingga diantara mereka terdapat hubungan keluarga. Sementara persatuan hukum territorial anggota-anggotanya merasa terikat satu sama lain karena mereka bertempat kedudukan di suatu daerah yang sama. Persekutuan geneologis disebut desa atau gampong di Aceh dan sebagian daerah melayu Sumatera. Sedangkan persekutuan hukum yang dipengaruhi territorial dan geneologis terdapat di beberapa daerah seperti Mentawai yang disebut Uma, di Nias disebut Euri di Minangkabau disebut dengana Nagari dan di Batak disebut Kuria atau Huta. Dalam persekutuan geneologis ini terbagi pula menjadi tiga tipe tata susunan yaitu patrilineal (kebapaan), matrilineal (keibuan) dan parental (bapak-ibu). Menurut sistem patrilineal ini keturunan diambil dari garis bapak, yang merupakan pancaran dari bapak asal dan menjadi penentu dalam keturunan anak cucu. Dalam hal ini perempuan tidak menjadi saluran darah yang menghubungkan keluarga. Wanita yang kawin dengan laki-laki ikut dengan suaminya dan anaknya menjadi keluarga ayahnya. Sistem pertalian seperti ini terjadi di Nias, Gayo, Batak dan sebagian di Lampung, Bengkulu, Maluku dan Timor.

Dalam hukum waris, persekutuan ini lebih mementingkan keturunan anak laki-laki daripada anak perempuan. Sementara matrilineal adalah keturunan yang berasal dari Ibu, sehingga yang menjadi ukuran hanyalah pertalian darah dari garis ibu yang menjadi ukuran dan merupakan suatu persekutuan hukum. Wanita yang kawin tetap tinggal dan termasuk dalam gabungan keluarga sendiri, sedangkan anak-anak mereka masuk dalam keturunan ibunya. Sistem

matrilineal ini terdapat di Minangkabau, Kerinci, Semendo dan beberapa daerah Indonesia Timur. Sesuai dengan persekutuannya, matrilineal lebih menghargai ahli waris dari pihak perempuan daripada ahli waris dari pihak laki-laki. Selama masih ada anak perempuan, anak laki-laki tidak mendapatkan tirkah.

Sedangkan yang terakhir, pertalian darah dilihat dari kedua sisi, bapak dan ibu serta nenek moyang. Kedua keturunan sama-sama penting bagi persekutan ini (bilateral). Golongan masyarakat inilah yang meletakkan dasar-dasar persamaan kedudukan antar suami dan isteri di dalam keluarga masing-masing.<sup>16</sup>

Di dalam hukum waris adat dikenal beberapa prinsip yaitu:

- 1) Prinsip azas umum yang menyatakan "Jika pewarisan tidak dapat dilaksanakan secara menurun, maka warisan ini dilakukan secara keatas atau kesamping. Artinya yang menjadi ahli waris ialah pertama-tama anak laki atau perempuan dan keturunan mereka. Kalau tidak ada anak atau keturunan secara menurun, maka warisan itu jatuh pada ayah, nenek dan seterusnya keatas. Kalau ini juga tidak ada, yang mewarisi adalah saudara-saudara sipeninggal harta dan keturunan mereka yaitu keluarga sedarah menurut garis kesamping, dengan pengertian bahwa keluarga yang terdekat mengecualikan keluarga yang jauh".

- 2) Prinsip penggantian tempat

<sup>16</sup> Sudarsono, *Hukum Waris Dan Sistem Bilateral* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm 6.

(Plaats Vervulling) yang menyatakan bahwa jika seorang anak sebagai ahli waris dari ayahnya, dan anak tersebut meninggal dunia maka tempat dari anak itu digantikan oleh anak-anak dari yang meninggal dunia tadi (cucu dari sipeninggal harta). Dan warisan dari cucu ini adalah sama dengan yang akan diperoleh ayahnya sebagai bagian warisan yang diterimanya. Dikenal adanya lembaga pengangkatan anak (adopsi), dimana hak dan kedudukan juga bisa seperti anak sendiri (Kandung) “.

Hukum Waris berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW). Dalam hukum waris barat terdapat dua unsur penting tu:

- a) Unsur individual (menyangkut diri pribadi seseorang). Pada prinsipnya seseorang pemilik atas suatu benda mempunyai kebebasan yang seluas-luasnya sebagai individu untuk berbuat apa saja atas benda yang dimilikinya termasuk harta kekayaannya menurut kehendaknya.<sup>17</sup>
- b) Unsur sosial (menyangkut kepentingan bersama). Perbuatan yang dilakukan pemilik harta kekayaan sebagaimana dijelaskan dalam unsur individual dapat mengakibatkan kerugian pada ahli waris sehingga<sup>18</sup>

Undang-undang memberikan pembatasan-pembatasan terhadap

kebebasan pewaris demi kepentingan ahli waris. Pembatasan tersebut dalam kewarisan perdata disebut dengan istilah Legitieme Portie yang artinya bagian tertentu/mutlak dari ahli waris tertentu. Oleh karena bagian mutlak tersebut erat kaitannya dengan pemberian/hibah yang diberikan pewaris, yaitu pembatasan atas kebebasan pewaris dalam membuat wasiat, maka Legitieme Portie diatur di dalam bagian yang mengatur mengenai wasiat atau testament. Sistem waris BW tidak mengenal istilah “harta asal maupun harta gono-gini” atau harta yang diperoleh bersama dalam perkawinan, sebab harta warisan dalam BW dari siapapun juga merupakan “kesatuan” yang secara bulat dan utuh dalam keseluruhan akan beralih dari tangan peninggal warisan/pewaris ke ahli warisnya. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 849 BW, yaitu “Undang-undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan.” Dasar hukum seseorang ahli waris mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris BW ada dua cara, yaitu:

- a) Menurut ketentuan undang-undang (ab intestato)

Undang-undang berprinsip bahwa seseorang bebas menentukan kehendaknya tentang harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia, namun bila ternyata orang tersebut tidak menentukan sendiri ketika masih hidup maka undang-undang kembali akan menentukan perihal pengaturan harta yang ditinggalkan seseorang tersebut. Ahli waris menurut undang-undang berdasarkan hubungan darah, terdapat empat golongan,

<sup>17</sup>Ahlan Sjarif, Surini, and Nurul Almiyah, “Hukum Kewarisan BW ‘Pewarisan Menurut Undang-Undang,’” *Fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok*, 2005, hlm 13.

<sup>18</sup> *Ibid*

yaitu:

- 1) Golongan I: keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak dan keturunan mereka beserta suami atau isteri yang hidup paling lama.
- 2) Golongan II: keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan serta keturunan mereka.
- 3) Golongan III: kakek, nenek dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris.
- 4) Golongan IV: anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Undang-undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran. Hanya ada ketentuan bahwa ahli waris golongan pertama jika masih ada maka akan menutup hak anggota keluarga lainnya dalam garis lurus ke atas maupun ke samping. Demikian pula, golongan yang lebih tinggi derajatnya menutup yang lebih rendah derajatnya.

- b) Ditunjuk dalam surat wasiat (testament)

Surat wasiat (testament) merupakan suatu pernyataan tentang apa yang dikehendaki setelah ia meninggal dunia.<sup>19</sup>

### 3. Tinjauan tentang anak

- a) Pengertian tentang anak

Secara umum dikatakan anak adalah seorang yang dilahirkan dari perkawinan anatar seorang perempuan dengan seorang laki-

laki dengan tidak menyangkut bahwa seseorang yang dilahirkan oleh wanita meskipun tidak pernah melakukan pernikahan tetap dikatakan anak-Anak juga merupakan cikal bakal lahirnya suatu generasi baru yang merupakan penerus cita-cita perjuangan bangsa dan sumber daya manusia bagi pembangunan Nasional. Anak merupakan bibit-bibit pejuang dan penerus bangsa.<sup>20</sup> Masa depan bangsa dan Negara dimasa yang akan datang berada ditangan anak sekarang. Semakin baik keperibadian anak sekarang maka semakin baik pula kehidupan masa depan bangsa. Begitu pula sebaliknya, Apabila keperibadian anak tersebut buruk maka akanbobrok pula kehidupan bangsa yang akan datang. Pada umumnya orang berpendapat bahwa masa kanak-kanak merupakan masa yang panjang dalam rentang kehidupan. Bagi kehidupan anak, masa kanak-kanak seringkali dianggap tidak ada akhirnya, sehingga mereka tidak sabar menunggu saat yang didambakan yaitu pengakuan dari masyarakat bahwa mereka bukan lagi anak.

Menurut Hurlock (1980), manusia berkembang melalui beberapa tahapan yang berlangsung secara berurutan, terus menerus dan dalam tempo perkembangan yang tertentu, terus menerus dan dalam tempo perkembangan yang tertentu dan bias berlaku umum. Untuk lebih jelasnya tahapan perkembangan

<sup>19</sup> R. Subekti, Op.cit., h. 78

<sup>20</sup> Reza Fahlepy, "Analisis Hukum Islam Terhadap Jarimah Minta-Minta Yang Dilakukan Oleh Anak," *Jurnal de Jure Fakultas Hukum Universitas Balikpapan* 10, no. 2 (2019): hlm 19.

tersebut dapat dilihat pada uraian tersebut: Masa pra-lahir. Dimulai sejak terjadinya konsepsi lahir Masa jabang bayi: satu hari-dua minggu. Masa bayi: dua minggu-satu tahun. Masa anak, masa anak-anak awal : 1 tahun-6 bulan, Anak-anak lahir : 6 tahun-12/13 tahun./Masa remaja: 12/13 tahun-21 tahun. Masa dewasa: 21 tahun-40 tahun. Masa tengah baya: 40 tahun/60 tahun. Masa tua: 60 tahun- meninggal.<sup>21</sup>

#### **b) Pengertian anak menurut KUHPperdata**

Pasal 330 KUHPperdata mengatakan, orang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Anak dalam Hukum Perburuhan Pasal 1 (1) Undang-Undang pokok perburuhan (Undang-undang No.12 Tahun 1948) mendefinisikan, anak adalah orang laki-laki atau perempuan berumur 14 tahun ke bawah.

#### **c) Anak menurut menurut undang-undang perlindungan anak**

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak dalam Pasal 1 (Ayat) 1 undang-undang ini pengertian anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan. Sehingga anak yang belum dilahirkan dan masih di dalam kandungan ibu menurut undang-undang ini telah mendapatkan suatu perlindungan hukum. Selain

terdapat pengertian anak, dalam Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak ini terdapat pengertian mengenai anak telantar, anak yang menyandang cacat, anak yang memiliki keunggulan, anak angkat dan anak asuh.

#### **d) Anak dalam persepektif hukum islam**

Dalam sudut pandang yang dibangun oleh agama khususnya dalam hal ini adalah agama Islam, anak merupakan makhluk yang lemah namun mulia, yang keberadaannya adalah kewenangan dari kehendak Allah SWT dengan melalui proses penciptaan. Oleh karena anak mempunyai kehidupan yang mulia dalam pandangan agama Islam, maka anak harus diperlakukan secara manusiawi seperti diberi nafkah baik lahir maupun batin, sehingga kelak anak tersebut tumbuh menjadi anak yang berakhlak mulia seperti dapat bertanggung jawab dalam mensosialisasikan dirinya untuk mencapai kebutuhan hidupnya dimasa mendatang. Dalam pengertian Islam, anak adalah titipan Allah SWT kepada kedua orang tua, masyarakat bangsa dan negara yang kelak akan memakmurkan dunia sebagai rahmatan lil'alamina dan sebagai pewaris ajaran Islam pengertian ini mengandung arti bahwa setiap anak yang dilahirkan harus diakui, diyakini, dan diamankan sebagai implementasi amalan yang diterima oleh orang tua, masyarakat, bangsa dan negara<sup>22</sup>

<sup>21</sup> <http://andibooks.wordpress.com/definisi-anak/>  
31/01/07.53

<sup>22</sup> <http://repository.radenintan.ac.id> diakses terakhir pada tanggal 17 mei 2019, pukul 15:25 WITA.

**e) Anak menurut hukum adat**

Hukum adat tidak ada menentukan siapa yang dikatakan anak-anak dan siapa yang dikatakan orang dewasa. Akan tetapi dalam hukum adat ukuran anak dapat dikatakan dewasa tidak berdasarkan usia tetapi pada ciri tertentu yang nyata. Kedewasaan seseorang dapat dilihat dari ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Dapat bekerja sendiri.
- 2) Cakap untuk melakukan apa yang disyaratkan dalam kehidupan bermasyarakat dan bertanggung jawab.
- 3) Dapat mengurus harta kekayaan sendiri.

**II. PEMBAHASAN****ANALISIS ANAK DIBAWAH UMUR MENJUAL WARISANNYA SECARA HUKUM SAH ATAU TIDAK****A. Akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli tanah oleh anak Batal Demi Hukum**

Akibat batal demi hukum yaitu kepada masyarakat, masyarakat dapat dibatalkan sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang pasti atau *definitif*, artinya akibat bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Akibat hukum batal demi hukum dalam (bahasa Inggris: *null and void*) adalah istilah hukum yang berarti bahwa dari awal tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan<sup>23</sup> Istilah lain yang dapat digunakan adalah "*void ab initio*", yang berarti "dianggap tidak sah dari awal".

Dalam hukum Indonesia, suatu perjanjian akan dianggap batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu "suatu hal

tertentu" dan "sebab yang halal". Untuk syarat "suatu hal tertentu", contohnya adalah Pasal 1332 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian", sementara Pasal 1333 KUH Perdata mengatur bahwa "suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya". Sementara itu, untuk "sebab yang halal", kontrak yang dibuat harus sesuai dengan hukum berlaku dan tidak boleh melanggar kesusilaan atau ketertiban umum seperti yang ditetapkan oleh Pasal 1337 KUH Perdata tentang perikatan-perikatan yang dilarang dari kontrak atau perjanjian. Ditambah lagi Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau telarang akan dianggap "tidak mempunyai kekuatan". Sebagai catatan, istilah "batal demi hukum" tidak sama dengan konsep "dapat dibatalkan", karena perjanjian yang "batal demi hukum" dianggap tidak pernah ada dari awal, sementara perjanjian yang "dapat dibatalkan" adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dan salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan.<sup>24</sup>

Suatu perjanjian batal demi hukum karena : Syarat Formil tidak terpenuhi. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang : bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak tetapi oleh Undang-undang diisyaratkan adanya formalitas yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah

<sup>23</sup> Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum, dari situs Hukum Online, 8 agustus 2011, diakses 15 juni 2019

<sup>24</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Batal\\_demi\\_hukum](https://id.wikipedia.org/wiki/Batal_demi_hukum) di akses 15 juni 2019/ 08.30 wita

## Artikel

secara hukum, formalitas tertentu tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu seperti akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau pejabat hukum lainnya yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang.

Sedangkan orang yang tidak mempunyai kecakapan bertindak adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum, tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh Undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, contoh orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang yang belum dewasa atau anak dibawah umur atau mereka yang dibawah pengampunan. Adanya syarat batal yang terpenuhi yang dimaksud dengan syarat batal dalam perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi namun para pihak dalam perjanjian sepakat bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi.

Pasal 1253 KUHPerdara menyebut “ suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggungkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu “Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal terpenuhi sehingga menimbulkan akibat kembalinya keadaan seperti semula pada saat timbulnya perikatan hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1265 KUHPerdara “ Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Berdasarkan Undang-Undang tersebut merupakan salah satu bentuk akibat hukum yang wajib diberikan kepada masyarakat terutama anak dibawah umur yang melakukan perjanjian tanpa didampingi

oleh wali agar dapat memperoleh status sah nya suatu perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, Undang-Undang telah memberikan akibat batal demi hukum kepada masyarakat untuk memperoleh status hukum sah nya suatu perjanjian, yakni sebagai berikut:<sup>25</sup>

1. Melakukan sosialisasi hukum, dalam pendaftaran tanah dengan memberikan pengertian syarat sah nya suatu perjanjian di seluruh kelurahan sebelum mendaftarkan tanah.
2. Membagikan traktat hukum mengenai suatu perjanjian yang sah, dan batasan umur untuk melakukan suatu perjanjian
3. Membatalakan perjanjian yang akan dibuat oleh anak dibawah umur.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat dilihat akibat hukum yang telah dilakukan kelurahan belum semuanya terpenuhi secara maksimal dikarenakan jika dilihat jual masyarakt yang melakukan suatu perjanjian hukum dengan objek tanah sangat minim. Menurut penjelasan bapak lurah kariangau minimnya masyarakat yang melakukan perjanjian jual-beli tanah warisan yang subjek hukumnya adalah anak, yang membuat sosialisasi kurang berjalan sesuai undang-undang, dan berdasarkan hasil penelitian dilakukan, dalam memberikan akibat hukum preventif kepada masyarakat yang masi dibawah umur hanya masi sebatas sosialisasi dan pemberitahuan. Namun berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, masi terus mengkaji Pasal 1230 jo 330 KUHPerdara agar dapat terpenuhi status hukum dan akibatnya.

### **B. Akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli tanah oleh anak Dapat Dibatalkan**

Dapat dibatalkan bertujuan untuk memberikan kesadaran ketika telah terjadi

<sup>25</sup> *ibid*

## Artikel

pelanggaran. Undang-undang sendiri sudah memuat akibat hukum yang akan terjadi jika adanya persoalan keabsahan perjanjian jual-beli tanah warisan, yaitu batal demi hukum, Bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan jika apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsure subyektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Perjanjian dapat dibatalkan apabila:

1. Karena cacat kehendak para pihak yang membuatnya

Syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya syarat kesepakatan tersebut adalah merupakan unsure subyektif dalam KUHPerdota tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan “Sepakat” namun sebaliknya jika tidak ada kata sepakat dari pihak yang membuatnya maka perjanjian tersebut menjadi cacat sehingga menjadi batal, disamping tidak ada kata sepakat dalam membuat perjanjian juga cacatnya suatu perjanjian yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian karena, adanya paksaan, penipuan, dan adanya kekilafan (Pasal 1321 – 1328) KUHPerdota serta cacat kehendak, cacat kehendak tidak diatur dalam KUHPerdota suatu cacat kehendak terjadi bilamana seorang telah melakukan suatu perbuatan hukum yang kehendaknya terbentuk secara tidak sempurna, akibat hukum dari perjanjian yang dibuat karena adanya cacat kehendak pihak yang membuatnya tidak ada kata sepakat sehingga dapat dibatalkan, untuk membatalkan adanya cacat kehendak dalam perjanjian dilalui dengan adanya Gugatan karena tanpa adanya gugatan cacat kehendak tidak batal demi hukum.

Orang yang dikatakan tidak cakap melakukan tindakan hukum adalah orang yang belum dewasa, dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPerdota “tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan” akibat hukum terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap hukum batal demi hukum, Pasal 1446 ayat (1) menyebutkan “semua perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa atau orang yang berada dibawah pengampuan adalah batal demi hukum konsekuensi dari dari perjanjian atau perikatan yang dibuat oleh anak-anak yang belum dewasa adalah dapat dimintakan pembatalan yaitu dengan menuntut pembatalan tersebut.”<sup>26</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak lurah mardanus kelurahan kariangau akibat dibatalkan telah ditentukan oleh undang-undang dan kurangnya kesadaran masyarakat dan mengertinya masyarakat tentang akibat apa yang akan ditimbulkan<sup>27</sup> dalam dapat dibatalkan merugikan salah satu pihak atau keduanya, kedepannya harus mengatur tegas dalam akibat hukum yang terjadi baik batal demi hukum maupun dibatalkan agar segera terwujud.

## 2. Secara hukum sah atau tidaknya anak dibawah umur menjual tanah warisan

Dalam aturan hukum yang mengatur tentang batas usia dewasa di Indonesia antara lain :

<sup>26</sup> *ibid*

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan bapak M.Iskandar, S.PKP lurah kariangau, rabu 26 juni 2019

## Artikel

- a) pasal 330 KUHPerdata “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahu, dan lebih dahulu telah kawin.
- b) Pasal 47 Ayat (1) Undang-Undang Perkawinan anak yang belum mencapai 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ada dibawah penguasa orang tua selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- c) Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomer. 23 tahun 2002 tentang Perlindungan Anak pasal 1 ayat (1), “Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.”
- d) Pasal 39 dan 40 Undang-Undang Jabatan Notaris, 18 th untuk penghadap dan 18 th untuk saksi Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan b cakap melakukan perbuatan hukum. (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya (3) Pengenal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta. dan Pasal 40 (1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. 2 (dua) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- e) a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak (3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris u atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap, (4) Pengenal atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.
- f) Pasal 4 huruf h Undang-Undang Nomer 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia “Warga Negara Indonesia adalah anak yang lahir di luar perkawinan yang sah dari seorang ibu warga negara asing yang diakui oleh seorang ayah Warga Negara Indonesia sebagai anaknya dan pengakuan itu
- g) Dilakukan sebelum anak tersebut berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin”.
- h) Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomer 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia “Anak adalah setiap manusia yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya”

## Artikel

- i) Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomer 12 Tahun 1995 tentang Pemasyarakatan. Anak didik pemasyarakatan adalah: a. Anak pidana, yaitu anak yang berdasarkan putusan pengadilan menjalani pidana di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun; b. Anak negara, yaitu anak yang berdasarkan putusan pengadilan diserahkan pada negara untuk dididik dan ditempatkan di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun; c. Anak sipil, yaitu anak yang atas permintaan orang tua atau walinya memperoleh penetapan pengadilan untuk dididik di LAPAS anak paling lama sampai berumur 18 (delapan belas) tahun.
- j) SK Mendagri Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977 (“SK Mendagri 1977”)

Mengenai soal dewasa dapat diadakan pembedaan dalam:

- a) dewasa politik, misalnya adalah batas umur 17 tahun untuk dapat ikut Pemilu;
- b) dewasa seksuil, misalnya adalah batas umur 18 tahun untuk dapat melangsungkan pernikahan menurut Undang-Undang Perkawinan yang baru;
- c) dewasa hukum. Dewasa hukum dimaksudkan adalah batas umur tertentu menurut hukum yang dapat dianggap cakap bertindak dalam hukum.

Dalam hal ini anak dibawah umur harus ada pendamping dalam melakukan suatu perjanjian yang diwakilkan oleh wali. Wali adalah orang yang dipilih orang tua anak sebelum mereka meninggal untuk mewakilkan tugas mereka sebagai orang tua untuk anak mereka sendiri,

yang pada umumnya berasal dari keluarga mereka sendiri. Pada umumnya dalam tiap perwalian hanyalah ada seorang wali saja. Pengecualian terdapat apabila seorang wali (*moedervoodges*) kawin lagi, dalam hal mana suaminya menjadi *medevoogd*. Seorang yang oleh hakim diangkat menjadi wali harus menerima pengangkatan itu, kecuali jikalau ia seorang istri yang berkawin atau jikalau ia mempunyai alasan - alasan menurut undang - undang untuk minta dibebaskan dari pengangkatan itu. Alasan-alasan itu ialah diantaranya jikalau ia untuk kepentingan negara harus berada di luar negeri, jikalau ia seorang anggota tentara dalam dinas aktif, jikalau ia sudah berusia 60 tahun, jikalau ia sudah menjadi wali untuk seorang anak lain atau jikalau ia sendiri sudah mempunyai lima orang anak sah atau lebih. Ada golongan orang - orang yang tidak dapat diangkat menjadi wali. Mereka itu ialah orang yang sakit ingatan, orang yang belum dewasa, orang yang dibawah curatele, orang yang telah dicabut kekuasaannya sebagai orang tua, jikalau pengangkatan sebagai wali ini untuk anak yang menyebabkan pencabutan tersebut. Lain dari pada.

Berbicara mengenai perwalian, sangat erat kaitannya dengan masalah kekuasaan orang tua di dalam perkawinan, sebab anak - anak yang lahir dari suatu perkawinan yang sah dari orang tuanya, akan berada di bawah pengawasan atau kekuasaan orang tuanya tersebut. Sebaliknya apabila anak - anak yang di bawah umur atau anak yang belum dewasa itu tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tuanya maka dalam hal ini anak - anak tersebut berada di bawah

perwalian. Menurut pendapat Pipin Syarifin bahwa peranan wali terhadap anak yang belum dewasa sangat besar, baik terhadap harta bendanya maupun kelangsungan hidup pribadi anak tersebut<sup>28</sup>.

Dengan diangkatnya wali tersebut atas anak maka tugas orang tua pada pasal 45 Undang-Undang No 1 tentang Perkawinan Tahun 1974 tersebut secara otomatis dilimpahkan terhadap wali tersebut. Dalam Pasal 51 tersebut terdapat berbagai kriteria wali yang biasa ditunjuk untuk melaksanakan tugas orang tua setelah mereka meninggal dunia. Hal tersebut dapat kita lihat dari pasal dibawah ini, yaitu:

Pasal 51

- a) Wali dapat ditunjuk oleh satu orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua, sebelum ia meninggal, dengan surat wasiat atau dengan lisan di hadapan 2 (dua) orang saksi.
- b) Wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik.
- c) Wali wajib mengurus anak yang di bawah penguasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya dengan menghormati agama dan kepercayaan itu.
- d) Wali wajib membuat daftar harta benda yang berada di bawah kekuasaannya pada waktu memulai jabatannya dan mencatat semua perubahan-perubahan harta benda anak atau anak-anak itu.
- e) Wali bertanggung jawab tentang harta benda anak yang berada di bawah perwaliannya serta

kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaiannya.<sup>29</sup>

Berdasarkan hasil wawancara, pemerintah kota Balikpapan kurang melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa mengenai batasan umur dalam melakukan suatu perjanjian hukum, sebagaimana salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, masyarakat hanya tau ketikan anak ditinggalkan warisan kepada anak mereka bisa langsung melakukan jual-beli tanah warisan yang telah diberikan kepada orang tua mereka padahal masi dibawah umur yang harus di damping oleh seorang wali, yang akan mengakibatkan kerugian bagi ke dua belah pihak kedepannya sehingga saat ini juga belum ada penanganan terhadap kasus jual-beli tanah warisan yang dilakukan oleh pihak keluran dan pemerintah kota setempat.

Dalam hal jual beli tanah, ada dua hal penting yang perlu diperhatikan, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan hal tersebut, tetapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama, tidak boleh hanya seseorang saja yang bertindak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya bahwa semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian, maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.<sup>30</sup> *Locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi

<sup>28</sup> Mustofa Hasan, *Pengantar Hukum Keluarga* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm 277.

<sup>29</sup> <http://lintaskasih.blogspot.com/2014/01/hukum-perdata-anak-yang-diwalikan.html> di akses pada tanggal 27 juni 2019 pukul 01.25 wita

<sup>30</sup> <http://eprints.umm.ac.id/33258/2/jiptummpg-dldwifitriha> diakses terakhir pukul 00.55 wita 29 juni 2019

syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan. Biasanya kedudukan hukum dapat ditunjukkan dengan cara berikut:

1. Suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang-undang atau tindakan yang menjadi permasalahan, dan kerugian ini akan terus berlanjut kecuali jika pengadilan turun tangan dengan memerintahkan pemberian kompensasi, menetapkan bahwa hukum yang dipermasalahkan tidak berlaku untuk pihak tersebut, atau menyatakan bahwa undang-undang tersebut batal demi hukum.
2. Pihak penuntut tidak dirugikan secara langsung, tetapi mereka memiliki hubungan yang masuk akal dengan situasi yang menyebabkan kerugian tersebut, dan jika dibiarkan kerugian dapat menimpa orang lain yang tidak dapat meminta bantuan dari pengadilan.
3. Suatu pihak diberi kedudukan hukum oleh suatu undang-undang. Permasalahan status hukum kepada anak dibawah umur dalam melakukan jual-beli tanah warisan memang sulit dalam menyikapi hal tersebut upaya-upaya yang diharapkan kedepannya dapat membantu masyarakat dalam kasus jual-beli tanah agar diharapkan dapat mengetahui status hukum yang akan terjadi kedepannya jika ada permasalahan seperti jual-beli tanah warisan oleh subjek anak dibawah umur sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnya suatu perjanjian status hukumnya akan batal demi hukum dengan kata lain tidak sah.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari pembahasan dan penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan Akibat hukum yang terjadi

pada perjanjian jual beli tanah warisan oleh anak akibat hukumnya adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan bahwa kedudukan anak dibawah umur tidak sah melakukan jual beli tanah dan bangunan. Akibat hukumnya adalah jual beli tersebut dapat dibatalkan karena syarat kecakapan bertindak tidak terpenuhi. Solusinya, harus ditunjuk wali untuk mewakili dalam melakukan perbuatan hokum

#### B. Saran

Kepada masyarakat yang mengalami dan sudah terjadi perjanjian jual-beli tanah warisan yang dilakukan oleh anak dibawah umur agar lebih berhati-hati dan teliti dalam membuat suatu perjanjian agar tidak ada yang dirugikan jika perjanjian sudah terjadi, karena adanya suatu perjanjian yang dilakukan oleh anak dibawah umur dan belum menikah akan batal demi hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Fahlepy, Reza. "Analisis Hukum Islam Terhadap Jarimah Minta-Minta Yang Dilakukan Oleh Anak." *Jurnal de Jure Fakultas Hukum Universitas Balikpapan* 10, no. 2 (2019).
- Harahap, Yahya. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1992.
- Hasan, Mustofa. *Pengantar Hukum Keluarga*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- MEDAN, NOTARIS DI KOTA, and MANGATAS NASUTION. "BATAS UMUR KECAKAPAN MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM DALAM PRAKTEK." *Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara Medan*, n.d.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan; Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sjarif, Ahlan, Surini, and Nurul Almiyah. "Hukum Kewarisan BW 'Pewarisan Menurut Undang-Undang.'" *Fakultas*

Artikel

*Hukum Universitas Indonesia Depok*, 2005.

Soepomo. *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

Subekti. *Hukum Perjanjian Internasional*. ppt intermasa, 1987.

Sudarsono. *Hukum Waris Dan Sistem Bilateral*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Sudiyat, Iman. *Hukum Adat: Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty, 1981.

Syah, Abdullah. "Hukum Waris Ditinjau Dari Segi Hukum Islam (Fiqh), Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Indonesia Dewasa Ini." *Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.*, 1994.

**A. Peraturan perundang-undangan**

Undang-Undang pasal 1330 ayat 1 KUHPerdata cakap membuat suatu perjanjian

Undang-undang nomer 1 tahun 1997 tentang perkawinan

Kitab Undang-Undang hukum perdata

Kitab Undang-Undang acara perdata

Undang-undang yang mengenai tata urutan peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

**B. Sumber lainnya**

<http://lawyersinbali.com/31/01/07.18>

<http://andibooks.com/definis-I> anak/30/01/23.38

[https://id.wikipedia.org/wiki/Batal\\_demi\\_hukum](https://id.wikipedia.org/wiki/Batal_demi_hukum)

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4eec5db1d36b7/perbedaan-batasan-usia-cakap-hukum-dalam-peraturan-perundang-undangan/>

<http://lintaskasih.blogspot.com/2014/01/hukum-perdata-anak-yang-diwalikan.html> di akses pada tanggal 27 juni 2019 pukul 01.25 wita

<http://eprints.umm.ac.id/33258/2/jiptumpp-gdl-dwifitriha>

Hasil wawancara dengan bapak syaiful, kota Samarida, minggu 16 juni

<http://andibooks.wordpress.com/definisi-anak/31/01/07.53>

<http://repository.radenintan.ac.id> diakses terakhir pada tanggal 17 mei 2019, pukul 15:25 WITA.

Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum, dari situs Hukum Online, 8 agustus 2011, diakses 15 juni 2019

[https://id.wikipedia.org/wiki/Batal\\_demi\\_hukum](https://id.wikipedia.org/wiki/Batal_demi_hukum) di akses 15 juni 2019/ 08.30 wita

Hasil wawancara dengan bapak M. Iskandar, S.PKP lurah kariangau, rabu 26 juni 2019