

# PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEMBELI YANG BERETIKAT BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

Marcayla Rahma Santoso\*<sup>1</sup>, Zakki Adhliyati<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Email korespondensi: [marcaylarahma2627@gmail.com](mailto:marcaylarahma2627@gmail.com)

**Abstrak:** Penelitian ini mendeskripsikan dan mengkaji permasalahan Hakim menyatakan pembeli beretikat baik melakukan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dalam putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt karena pembelian tanah waris berasal dari perwalian tanpa penetapan Pengadilan setempat. Penelitian ini menganalisis proses penetapan perwalian terhadap jual beli tanah waris yang ahli warisnya adalah anak di bawah umur. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian yaitu bagaimana Penetapan Perwalian terhadap jual beli tanah dalam perkara nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt? Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim menyatakan pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya dengan baik dalam kasus a quo dinyatakan telah melakukan PMH?. Atas dasar hal tersebut maka penelitian ini menarik untuk dikaji. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif<sup>1</sup> melalui studi kasus putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. Hasil dari penelitian ini adalah dalam transaksi jual beli tanah yang dihadapan PPAT, hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat tanpa melalui penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri praktik peralihan hak atas tanah atas nama anak maka memerlukan surat penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat guna izin untuk wali dalam melaksanakan perbuatan hukum atau peralihan, pemindahan atau pembebanan hak. Oleh karena itu para tergugat berdasar Pasal 1365 KUHPerdara telah melanggar hak subyektif Penggugat. Pembeli tanah yang beretikat baik mengalami kerugian akibat gugatan PMH tersebut sehingga upaya yang dapat dilakukan Pembeli untuk mendapatkan keadilan atas haknya adalah dengan melakukan gugatan PMH terhadap Penjual dan Notaris yang telah tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penetapan Perwalian.

**Kata Kunci:** Perbuatan Melawan Hukum, Jual-Beli, Perwalian

**Abstract:** This study describes and examines the problem of the Judge stating that the buyer has a good ethic to commit PMH (Unlawful Act) in decision number 100/Pdt.G/2021/PN.Skt because the purchase of inherited land comes from a trust without the determination of the local Court. This study analyzes the process of establishing guardianship for the sale and purchase of inheritance land whose heirs are minors. The formulation of the problem in the study is how is the Guardianship Determination for the sale and purchase of land in case number 100/Pdt.G/2021/PN.Skt? What is the basis for the judge's consideration that the buyer who has carried out his obligations properly in the case a quo is declared to have committed PMH? On the basis of this, this research is interesting to study. This research is a normative legal research through a case study of decision number 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. The result of this research is that in a land sale and purchase transaction before the PPAT, only attach a Certificate of Guardianship from the village and known to the sub-district without going through a guardianship determination from the District Court The practice of transferring land rights on behalf of the child requires a guardianship determination letter from the local district court for permission for the guardian to carry out legal acts or transfers, transfers or encumbrances of rights. Therefore, the defendants under Article 1365 of the Civil Code have violated the

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto and Marmudji, *Pengertian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1986).

*subjective rights of the Plaintiff. Buyers of land with good ethics suffer losses due to the PMH lawsuit so that the effort that can be made by the Buyer to get justice for his rights is to file a PMH lawsuit against the Seller and Notary who have not implemented the principle of prudence in determining the Trust.*

**Keyword:** Unlawful act, Buying and Selling, Guardianship

---

## 1. Pendahuluan

KUHPerdata atau *Burgelijk Wetboek* (BW) sendiri mengatur terkait berbagai tindakan yang erat kaitannya dengan permasalahan yang ada di masyarakat. Sebagai contoh dalam Pasal 1457 KUH Perdata atau *Burgelijk Wetboek* (BW) mengatur mengenai jual-beli yang mana bunyi dari Pasal 1457 adalah “*Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.*”. Menurut KUH Perdata atau *Burgelijk Wetboek* (BW) Pasal 1457, Jual beli merupakan sebuah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan. Sebelum adanya kesepakatan jual beli biasanya dilakukan kegiatan tawar menawar yang menandai adanya kapan terjadinya persetujuan tetap.<sup>2</sup> Untuk memastikan kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum, diperlukan bukti tertulis yang otentik tentang tindakan, kesepakatan, keputusan, dan peristiwa hukum yang terjadi di hadapan Notaris/PPAT.<sup>3</sup> Dalam praktiknya sebuah jual beli atau peralihan kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan wajib ditandai dengan adanya Akta Jual Beli sebagai berkas otentik bukti dari transaksi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Akta yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual beli.<sup>4</sup> Akta Notariil merupakan Akta otentik yang dibuat oleh notaris yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat sehingga merupakan alat bukti yang sempurna.<sup>5</sup>

Jual beli dan perwalian adalah dua konsep hukum yang sering terkait, terutama dalam konteks hukum perdata. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang anak diatur dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang

---

<sup>2</sup> Stephanie Nathania Maramis, (2023), “KAJIAN HUKUM TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI ONLINE PADA APLIKASI FACEBOOK”, Jurnal Lex Privatum, Vol.11, No.4, hlm. 6

<sup>3</sup> Supriadi, Etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 50

<sup>4</sup> Clarista, L. “AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016.” Jurnal Hukum Adigama (2018), Vol.1 No.2, hlm. 18

<sup>5</sup> Putri, Aninda Zoraya, “PEMBATALAN AKTA HIBAH WASIAT SEBAGAI AKTA OTENTIK DALAM PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA (Studi Kasus Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 53/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.)”, Jurnal Verstek (2016), Vol. 4 No. 3, hlm 213

Perkawinan yang menyebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 Tahun atau belum pernah menikah ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Pada ayat (2) Undang-Undang tersebut mengatur bahwa orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan. Pengaturan lebih lanjut diatur dalam Pasal 48 yang menyebutkan bahwa orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 Tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Perwalian, di sisi lain, adalah tindakan yang memberikan wewenang kepada seseorang (wali) untuk melakukan tindakan hukum atas nama orang lain yang tidak mampu atau belum dewasa. Dalam kasus di mana seorang yang masih di bawah umur atau tidak mampu secara hukum melakukan jual beli, perwalian sering diperlukan. Wali akan bertindak untuk dan atas nama anak atau orang yang tidak mampu tersebut dalam melakukan transaksi jual beli. Meskipun secara normatif orang tua adalah wali bagi anak mereka dan memiliki kekuasaan penuh atas mereka, penetapan dari pengadilan mengenai perwalian dan izin penjualan tetap diperlukan. Hal ini karena hal tersebut berkaitan dengan harta anak yang memerlukan perlindungan hukum. Dalam Pasal 345 KUHPerdara dijelaskan bahwa perwalian anak yang belum dewasa akan dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup apabila salah satu orang tua si anak sudah meninggal dunia kecuali orang tua yang masih hidup tersebut tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua. Diperlukan tetapan sebagai seorang wali dari pengadilan negeri setempat untuk anak yang masih bertindak di bawah naungan orang tua.<sup>6</sup>

Terhadap gugatan yang diajukan oleh Aditya Laksono Kurniawan, Majelis hakim menjatuhkan amar putusan bahwa Akta Jual Beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 Tidak berkekuatan hukum serta para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat merasa dirugikan akibat perwalian yang dilakukan untuk proses jual beli tanah dan bangunan harta bersama yang dilakukan oleh ayahnya yaitu Tergugat II dan kakaknya yaitu Tergugat III kepada pembeli yaitu Tergugat I yang dalam proses jual belinya dihadapan Tergugat IV Notaris Hayu Muriandari tidak melalui penetapan dari Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan aturan perwalian bahwa Anak di bawah umur yang tidak berada di bawah kekuasaan orangtua, berada di bawah perwalian (voogdij).<sup>7</sup> Tergugat I yang merupakan pembeli mengalami kerugian yang disebabkan kelalaian dilakukan selaku tergugat II yang mana merupakan Ayah kandung Penggugat dan berprofesi sebagai Seorang Notaris dimana seharusnya paham mengenai adanya akta perwalian haruslah dikeluarkan

---

<sup>6</sup> Jati, Zahra Apritania. "PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI." *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* (2022): 116

<sup>7</sup> Kie, T. T, *Studi Notariat & Serba-Serbii Praktek Notaris*. (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve,2013), 31.

oleh Pengadilan Negeri setempat. Penggugat dan keluarganya juga telah menerima uang pembelian tanah oleh Tergugat I sehingga dikatakan bahwa Tergugat I merupakan pembeli yang beretikad baik. Tergugat I dalam putusan dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dirasa tidak sesuai dengan salah satu fungsi hukum yaitu tercapainya keadilan. Demi mewujudkan rasa keadilan maka diperlukan upaya hukum agar Tergugat I mendapatkan haknya memperoleh keadilan atas pembayaran yang telah diberikan terhadap penggugat dan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena sudah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Undang-Undang sebagai pembeli.

Berdasarkan penjelasan singkat diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait hal tersebut yang kemudian dituangkan kedalam penulisan hukum yang berjudul: PERBUATAN MELAWAN HUKUM PEMBELI YANG BERETIKAT BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

## 2. Metode

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian hukum ini normatif bersifat deskriptif dan terapan dengan studi kasus (case study).<sup>8</sup> Sumber bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>9</sup> Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dengan studi kepustakaan serta menggunakan metode silogisme bersifat deduksi sebagai teknik analisis bahan hukum yang digunakan.

## 3. Penetapan Perwalian Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Perkara Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt

Aditya Laksono Kurniawan, sebagai Penggugat, mengajukan gugatan melawan Candra Wibowo sebagai Tergugat I, Bambang Prihandoko sebagai Tergugat II, Rahmatika Intan Noermala sebagai Tergugat III, Notaris/PPAT Hayu Muriandaari S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini berawal pada 17 Mei 2017 ketika Bambang Prihandoko, Rahmatika Intan Noermala, dan Aditya Laksono Kurniawan menerima warisan berupa sebidang tanah seluas 271 m<sup>2</sup> di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dari Almarhumah Endang Dwi Laksanawati, istri Bambang Prihandoko selaku ibu dari Rahmatika Intan Noermala serta Aditya Laksono Kurniawan, yang terdaftar atas nama ketiganya. Pada 19 Juli 2017, Candra setuju untuk membeli tanah tersebut.

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2021), 134

<sup>9</sup> S. Mamudji, "Metode Penelitian dan Penulisan Hukum.", (Depok: Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), 19

Selanjutnya, Candra Wibowo, Bambang Prihandoko, dan Rahmatika Intan Noermala membuat akta jual beli nomor 60/2017 pada 19 Juli 2017 di hadapan PPAT Hayu, S.H.

Saat itu, Aditya yang lahir pada 13 September 1999 masih berusia tujuh belas tahun. Meskipun begitu, ayahnya tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam transaksi jual beli tanah tersebut di hadapan PPAT, hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat, oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan dikabulkanlah proses peralihan hak atas tanah dikabulkan. Oleh karena itu, Aditya Laksono Kurniawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut. Atas perwalian tersebut Penggugat merasa dirugikan akibat perwalian yang dilakukan untuk proses jual beli tanah dan bangunan harta bersama yang dilakukan oleh ayahnya yaitu Tergugat II dan kakaknya yaitu Tergugat III kepada pembeli yaitu Tergugat I yang dalam proses jual belinya dihadapan Tergugat IV Notaris Hayu Muriandari tidak melalui penetapan dari Pengadilan Negeri.

Pada Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. Pasal 98 Kompilasi Hukum Islam menjelaskan bahwa pada prinsipnya anak yang masih belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tuanya. Ayat berikutnya menjelaskan bahwa orang tua tersebut mewakili anaknya di dalam dan di luar Pengadilan.<sup>10</sup> Merujuk kepada Pasal tersebut seharusnya orang tua itu sudah menjadi wali bagi anak kandungnya dalam melakukan tindakan hukum. Tetapi dalam konteks perkara ini orang tua juga harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. Pasal 106 Kompilasi Hukum Islam. Dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 106 Kompilasi Hukum Islam dijelaskan bahwa orang tua atau wali tidak boleh memindahkan harta anaknya atau anak yang berada di bawah perwaliannya. Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 berbunyi *“Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggandakan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak menghendaki”*. Pasal 106 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam berbunyi: *“Orang tua berkewajiban merawat dan mengembangkan harta anak yang belum dewasa atau di bawah pengampuan, dan tidak diperbolehkan memindahkan atau menggadaikannya kecuali karena keperluan yang mendesak jika kepentingan dan keselamatan anak itu menghendaki atau suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan lagi”*. Untuk mengetahui apakah memang itu merupakan kepentingan anak dan anak menghendakinya, maka harus dilakukan melalui proses persidangan karena Pengurusan permohonan penetapan perwalian ini

---

<sup>10</sup> Remy Merchiano, “ANALISIS HUKUM DALAM PENETAPAN PENGADILAN AGAMA TENTANG PERWALIAN ANAK KANDUNG YANG MASIH DI BAWAH UMUR”, LEX STRICTA: JURNAL ILMU HUKUM, Volume 2 Nomor 1 Agustus 2023, Hlm. 55

pada intinya untuk membuktikan dalil-dalil bahwa itu adalah untuk kepentingan anak. Pengajuan permohonan perwalian tersebut juga untuk kehati-hatian apabila terjadi sengketa kedepannya.

#### 4. Dasar Pertimbangan Hakim Menyatakan Pembeli Yang Telah Melaksanakan Kewajibannya Dengan Baik Dalam Kasus Putusan No. 100/Pdt.G/2021/Pn.Skt Dinyatakan Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga melanggar kaedah kesusilaan dan kepatutan<sup>11</sup> Menurut Marheinis Abdulhay bahwa yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (person), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban<sup>12</sup> Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil, seperti kerusakan properti atau kehilangan pendapatan, atau kerugian non-materiil, seperti kekhawatiran, ketakutan, atau perubahan status sosial. Dalam beberapa kasus, korban perbuatan melawan hukum dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku untuk mengganti kerugian yang dialami<sup>13</sup> Keputusan Hoge Raad pada tahun 1919 dalam perkara Lindebaum lawan Cohen telah memperluas definisi perbuatan melawan hukum sehingga diklasifikasikan menjadi dua macam yaitu arti sempit dan arti luas. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit berfokus pada perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain atau kewajiban hukum yang timbul karena undang-undang.<sup>14</sup> Sementara itu, pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas mengalami perluasan makna yang diberikan oleh doktrin dan yurisprudensi. Dalam arti luas, perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar kaedah-kaedah tertulis, tetapi juga melanggar kaedah tidak tertulis seperti tata susila, kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup masyarakat. Perluasan definisi ini telah memasukkan beberapa tindakan manusia yang semula tidak dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ke dalam kategori perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah :<sup>15</sup>

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig).
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian).

---

<sup>11</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 1, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 37.

<sup>12</sup> Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, 2006, hlm 89

<sup>13</sup> Masnida Malau, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas, (2023), "Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata", *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol.12 No.2, 299-307

<sup>14</sup> Salam, S. (2018). Perkembangan doktrin perbuatan melawan hukum penguasa. *Jurnal Nurani Hukum*, 1(1), hlm. 34.

<sup>15</sup> H.S. Salim, "Pengantar Hukum Perdata Tertulis.", Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm 24

4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Pertimbangan hakim dalam kasus Putusan No.100/Pdt.G/Pn.Skt adalah dengan mempertimbangkan akta jual beli dengan nomor: 60/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Hayu Muriandari, S.H. yang mana sebagai Tergugat IV antara penjual yaitu Bambang Prihandoko dan Intan dengan pembeli yaitu Candra Wibowo dinilai oleh hakim cacat hukum maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinilai hakim telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 48 UU Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1974 Undang-Undang Perkawinan Penggugat yang bernama Aditya Laksono Kurniawan yang masih dibawah 18 Tahun dan belum pernah menikah kekuasaannya masih dibawah orangtua dan orangtua tidak boleh menjual hartanya kecuali apabila anak menghendaki. Hukum dalam lintas masyarakat menghendaki kematangan berfikir dan keseimbangan psikis pada orang belum dewasa masih dalam taraf permulaan sedangkan sisi lain dari pada anggapan itu ialah bahwa seorang yang belum dewasa dalam perkembangan fisik dan psikisnya memerlukan bimbingan khusus. Karena ketidakmampuannya maka seorang yang belum dewasa harus diwakili oleh orang yang telah dewasa sedangkan perkembangan orang kearah kedewasaan ia harus dibimbing.<sup>16</sup>

Berdasarkan pertimbangan hakim sesuai Pasal 309 jo Pasal 393 KUHPerdara yang mana dalam praktik peralihan hak atas tanah atas nama anak maka memerlukan surat penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat guna izin untuk wali dalam melaksanakan perbuatan hukum atau peralihan, pemindahan atau pembebanan hak jual beli harus melalui penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri, sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat dan dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam kasus a quo, Penggugat merasa dirugikan akibat perwalian yang dilakukan untuk proses jual beli tanah dan bangunan harta bersama yang dilakukan oleh ayahnya yaitu Tergugat II dan kakaknya yaitu Tergugat III kepada Candra wibowo selaku pembeli yaitu Tergugat I yang dalam proses jual belinya dihadapan Tergugat IV Notaris Hayu Muriandari tidak melalui penetapan dari Pengadilan Negeri setempat sehingga berkaitan Hakim dalam menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perbuatan yang dilakukan telah melanggar salah satu 4 unsur yang disebutkan diatas yaitu melanggar hak subjektif orang lain.

Hakim menilai jual beli cacat hukum dikarenakan pada saat terjadi jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli nomor 60/2017 yang dibuat pada 19 Juli 2017, Penggugat masih dibawah umur dan Penggugat selaku salah satu pemegang hak tidak ikut tanda tangan jual beli, hanya dalam proses jual beli dilampirkan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat. Atas dasar hal tersebut penulis

---

<sup>16</sup> Dolot Alhasni Bakung (2014), "ANALISIS UU NO.1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN DAN UU NO. 23 TAHUN 2002 TETANG PERLINDUNGAN ANAK TERKAIT PERKAWINAN DIBAWAH UMUR (STUDI PADA MASYARAKAT BATU LAYAR PROVINSI GORONTALO)", Jurnal Alhurriyah, Vol. 15 No. 1, hlm. 19

menarik kesimpulan bahwa terdapat ketimpangan keadilan diantara para Tergugat karena setelah meneliti kasus a quo penulis berpendapat tidak semua Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Kerugian tidak hanya dialami oleh Penggugat melainkan Tergugat I sebagai Pembeli yang beretiket baik justru merupakan pihak yang paling dirugikan dalam kasus ini sebagai pihak yang sudah membayar kewajibannya dan kehilangan haknya akibat Akta Jual Beli dinyatakan oleh hakim tidak berkekuatan hukum. Proses perwalian yang tidak sah tersebut dilakukan oleh ayah kandung penggugat sendiri dan Tergugat IV sebagai Notaris yang tetap mengesahkan jual beli tanpa memeriksa dengan baik asal muasal Surat Keterangan Perwalian yang tidak melalui penetapan Pengadilan Negeri, sehingga majelis hakim dalam memutus Perkara Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. menyatakan kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa tersebut dinyatakan tidak berkekuatan Hukum. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Tergugat I sebagai seorang Pembeli Yang Beritiket Baik adalah dengan melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penjual dan Notaris yang telah tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penetapan Perwalian yang sah, karena Tergugat I atau pembeli tidak mengetahui bahwa perwalian yang dilakukan penjual tanpa melalui penetapan pengadilan, dan Tergugat I sekarang kehilangan hak atas objek yang telah dibelinya karena dalam Putusan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt jual beli dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut Tergugat I dapat mendalilkan untuk mengembalikan sejumlah kerugian akibat pembatalan jual beli dikarenakan sengketa perwalian ini.

## 5. Kesimpulan

Permohonan penetapan perwalian merupakan cara untuk membuktikan bahwa perpindahan harta dilakukan untuk kepentingan anak. Pengajuan permohonan perwalian tersebut juga untuk kehati-hatian apabila terjadi sengketa kedepannya. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam kasus Perkara Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt dilayangkan karena proses penetapan perwalian tidak melalui Pengadilan Negeri sehingga penggugat merasa dirugikan akibat dalam jual beli tanah dan bangunan harta bersama dalam kasus a quo dan ingin membatalkan jual beli tanah tersebut. Dasar pertimbangan hakim adalah dengan Pasal 309 jo Pasal 393 KUHPerdara praktik peralihan hak atas tanah atas nama anak maka memerlukan surat penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat guna izin untuk wali dalam melaksanakan perbuatan hukum atau peralihan, pemindahan atau pembebanan hak jual beli harus melalui penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri demi perlindungan hukum pihak-pihak yang terkait jual beli. Oleh karena itu jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dikarenakan perbuatan Tergugat yang telah melanggar hak subyektif Penggugat. Namun, Akibat dari

dikabulkannya jual beli batal demi hukum didalam gugatan tersebut, Tergugat I sebagai pembeli yang beretikat baik mengalami kerugian yang diakibatkan perbuatan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam proses perwalian tanpa melalui penetapan Pengadilan Negeri tersebut. Oleh karena itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Tergugat I sebagai seorang Pembeli Yang Beritikat Baik adalah dengan melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penjual dan Notaris yang telah tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam melakukan penetapan Perwalian.

## References

- Clarista, L. "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 888/K/PDT/2016." *Jurnal Hukum Adigama* (2018), Vol.1 No.2, 1-23. DOI: <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2745>
- Dolot Alhasni Bakung, "ANALISIS UU NO.1 TAHUN 1974 TENTANG PERKAWINAN DAN UU NO. 23 TAHUN 2002 TENTANG PERLINDUNGAN ANAK TERKAIT PERKAWINAN DIBAWAH UMUR (STUDI PADA MASYARAKAT BATU LAYAR PROVINSI GORONTALO)", *Jurnal Alhurriyah*, 2014, Vol. 15 No. 1,1-27.
- Jati, Zahra Apritania. "PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI." *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* (2022): 116 (115-130). DOI: [doi.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p115-130](https://doi.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p115-130)
- Kie, T. T. (2013). *Studi Notariat & Serba-Serbii Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtar Baru Van Hoeve.
- Kountur, Ronny. *Metode Penelitian: Untuk Penulisan Skripsi Dan Tesis*. Jakarta: PPM, 2004.
- Malau, M., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata. *Binamulia Hukum*. *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol.12 No.2, 299-307, DOI: 10.37893/jbh.v12i2.427
- Mamudji, S., Hang, R., Supriyanto, A., Erni, D., & Simatupang, D. P. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata, Pembinaan UPN*, Jakarta, 2006, hlm 89
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta:Prenadamedia Group, 2021.
- Putri, Aninda Zoraya, "PEMBATALAN AKTA HIBAH WASIAT SEBAGAI AKTA OTENTIK DALAM PROSES PEMERIKSAAN PERKARA PERDATA (Studi Kasus Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 53/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.)", *Jurnal Verstek* (2016), Vol. 4 No. 3, 212-222.
- Rexy Merchiano, Mohd. Syafariansyah, Erwan Effendilrman Ichandri, Sadli. "ANALISIS HUKUM DALAM PENETAPAN PENGADILAN AGAMA TENTANG PERWALIANANAK KANDUNG YANG MASIH DI BAWAH UMUR", *LEX STRICTA: JURNAL ILMU HUKUM*, 2023, Vol.2, No.1, 49-62. DOI: 10.46839/lexstricta.v2i1.25
- Rosa Agustina, *Perhutan Melawan Hukum*, Cet. 1, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm 37
- Salim, HS. (2006). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soekanto, Soerjono, and Marmudji. *Pengertian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 1986

Stephanie Nathania Maramis, "KAJIAN HUKUM TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI ONLINE PADA APLIKASI FACEBOOK", *Jurnal Lex Privatum*, 2023, Vol.11, No.4, 1-8.

Supriadi, *Etika dan tanggung jawab profesi hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 50

SYUKRON SALAM. "PERKEMBANGAN DOKTRIN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGUASA". *Jurnal Nurani Hukum* (2018): 35.33-34 DOI: <https://doi.org/10.51825/nhk.v1i1.4818>

Yuri Etika Ayu Muktia, "PENETAPAN PERWALIAN TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH WARIS YANG AHLI WARISNYA ANAK DI BAWAH UMUR (Study Penetapan Pengadilan Negeri Kendal No.247/Pdt.P/2019/PN.Kdl)", *Jurnal Notary Law Research*, Vol.04,No.02, 39-49