

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di dalam kehidupan masyarakat banyak sekali terjadi seorang anak dibawah umur (belum dewasa) mendapatkan harta tidak bergerak (tanah) baik dalam keadaan sengaja maupun tidak di sengaja seperti contoh :

- a. Orang tua si anak membeli tanah untuk di berikam kepada anak nya yang masih dibawah umur dan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sertifikat hak atas tanah tersebut pada akhirnya di balik nama di Kantor Pertanahan ke atas nama anaknya tersebut
- b. Orang tua meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan berupa harta tidak bergerak (tanah) yang kemudian setelah di proses turun waris di Kantor Pertanahan maka sertifikat tersebut balik nama ke atas nama ahli waris termasuk ada diantaranya ahli waris tersebut yang masih dibawah umur.

Anak di bawah umur adalah anak yang belum dewasa. Dalam pasal 330 Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berusia dua puluh satu (21) tahun dan tidak kawin sebelumnya. Dalam hal ini apabila sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibalik nama ke atas nama anak di bawah umur tersebut maka secara sah dia adalah pemilik nya.

Jadi seorang anak dibawah umur sangat mungkin memiliki harta pribadi, biarpun dinyatakan belum dewasa. Bahwa kemudian di dalam perjalanan ternyata orang tua atau wali anak tersebut memerlukan uang untuk berbagai macam kebutuhan termasuk untuk menyekolahkan anak tersebut dan lain - lain sehingga berencana untuk menjual/meminjam uang di bank dengan menjaminkan harta anak tersebut. Apabila seseorang akan menjual/meminjam uang kepada bank dengan menjaminkan harta tak bergerak miliknya maka selain harus memenuhi persyaratan administrasi dia harus menandatangani akta jual beli/akta pembebanan hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dia yang dimaksud di sini adalah nama yang tertera di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut.

Sedangkan pasal 1446 KUHPerdota menyebutkan bahwa semua perikatan yang dibuat anak yang belum dewasa adalah batal demi hukum. Batal demi hukum (bahasa Inggris *Null and Void*) adalah istilah hukum yang berarti bahwa dari awal tidak pernah ada satu perjanjian atau perikatan. Istilah lain yang dapat digunakan adalah "*Void ab Initio*" yang berarti dianggap tidak sah dari awal.

Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan empat syarat untuk sahnya suatu persetujuan yakni :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu pokok personalan tertentu.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian yang dibuat oleh anak yang belum dewasa (belum cakap hukum) tersebut sesuai pasal 1320 KUHPerdara perjanjian tersebut tidak sah.

Terkait kekuasaan orang tua terhadap harta benda anak terdiri dari :

- a. Kekuasaan untuk mengelola harta benda (het beheer). Diatur dalam pasal 307 KUHPerdara).
- b. Kekuasaan untuk memperoleh kenikmatan hasil dari harta benda (hit vrucht genot).

Pelaksanaan dan kewajiban ini harus dilakukan dengan itikad baik disertai dengan pemeliharaan harta benda termaksud seperti selayaknya dilaksanakan oleh seorang bapak rumah tangga yang baik. Pengurusan / pengelolaan harta benda anak bertujuan untuk mewakili anak untuk melakukan tindakan hukum oleh karena anak itu dianggap tidak cakap (on bekwaan). Kekuasaan orang tua ini hanya berlaku terhadap anak sah saja. Pasal 345 KUHPerdara menyebutkan bila salah satu orang tua meninggal dunia maka perwalian anak belum dewasa dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup, sejauh orang tua ini tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, penelitian ini akan meneliti tentang Pemindahtanganan dan Pembebanan Harta Tidak Bergerak Milik Anak di Bawah Umur menurut PP No. 24 Tahun 1997 di Pengadilan Negeri Semarang. Penelitian dilakukan di Kota Semarang dikarenakan Kota Semarang sebagai Ibukota Propinsi Jawa Tengah, dimana terdapat Pengadilan Negeri kelas I dengan alamat Jalan Siliwangi No.512 Semarang. Sebagai

pengadilan Negeri kelas I Pengadilan Negeri Semarang telah beberapa kali menetapkan ijin menjual harta tak bergerak milik anak yang masih dibawah umur.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah diatas, maka perumusan masalah untuk penelitian ini adalah:

- a. Apakah prosedur pemindahan harta milik anak dibawah umur untuk dijual/dijaminkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997?
- b. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemindahan harta milik anak dibawah umur untuk dijual/dijaminkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain :

- a. Untuk mengetahui kesesuaian prosedur pemindahan harta milik anak di bawah umur untuk dijual/dijaminkan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemindahan harta milik anak dibawah umur untuk dijual/dijaminkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian diharapkan dapat dipergunakan :

- a. Secara Teoritis : Dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.
- b. Secara Praktis : Diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai prosedur penjualan / penjaminan harta tidak bergerak milik anak dibawah umur juga kepada pihak pihak yang terkait agar lebih bijaksana dalam mengambil keputusan.

E. Terminologi

- a. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik pribadi. Pemindahtanganan barang milik pribadi merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik pribadi, selain perencanaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

- b. Pembebanan

Pembebanan berasal dari kata dasar beban. Pembebanan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pembebanan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Peminjaman uang dengan jaminan sertifikat hak atas tanah yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan.

c. Harta tidak bergerak

Harta tidak bergerak secara umum adalah barang yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman atau kredit jangka panjang. Sesuai dengan namanya, barang tersebut disebut tidak bergerak karena umumnya benda- benda tersebut tidak dapat dipindahkan dengan mudah. Dan, secara umum barang tidak bergerak bernilai lebih mahal dibanding barang bergerak sehingga bisa digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman jangka panjang yang jumlahnya besar. yang dimaksud di sini adalah harta benda tidak bergerak yang karena sifatnya sama dengan tanah.

d. Anak di bawah umur

Majelis hakim berpendapat bahwa batasan umur anak yang berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian ialah 18 tahun, bukan 21 Tahun. Dengan demikian, dalam umur 18 tahun, seseorang telah dianggap mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya, dan karenanya menjadi cakap untuk berbuat dalam hukum.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan nyata.¹ Pendekatan

¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 51.

yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara penelitian langsung ke objeknya yaitu dengan mengetahui langsung proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif dilakukan karena peneliti ingin mengeksplor fenomena-fenomena yang tidak dapat dikuantifikasikan yang bersifat deskriptif seperti proses suatu langkah kerja, formula suatu resep, pengertian-pengertian tentang suatu konsep yang beragam, karakteristik suatu barang dan jasa, gambar-gambar, gaya-gaya, tata cara suatu budaya, model fisik suatu artifak dan lain sebagainya.² Penelitian kualitatif sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dengan triangulasi, analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.³

Penelitian deskriptif tidak memberikan perlakuan, manipulasi atau pengubahan pada variabel-variabel yang diteliti, melainkan menggambarkan suatu kondisi yang apa adanya. Satu-satunya perlakuan

² Djam'an Satori, Aan Komariah, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Alfabeta, 2011, hlm. 23.

³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2012, hlm. 9.

yang diberikan hanyalah penelitian itu sendiri, yang dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Berdasarkan keterangan dari beberapa ahli di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian deskriptif kualitatif yaitu rangkaian kegiatan untuk memperoleh data yang bersifat apa adanya tanpa ada dalam kondisi tertentu yang hasilnya lebih menekankan makna. Peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif karena penelitian ini mengeksplor fenomena proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang.

3. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh.⁴ Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

1) Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya.⁵ Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah hakim Pengadilan Negeri Semarang.

2) Sumber data skunder, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen.⁶ Sumber data

⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 129.

⁵ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta, Rajawali, 1987, hlm. 93.

⁶ *Ibid.*, hlm. 94.

sekunder dalam penelitian ini adalah dokumentasi dan hasil wawancara.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dikehendaki sesuai dengan permasalahan dalam skripsi ini, maka penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1) Metode Observasi

Observasi disebut juga pengamatan, yang meliputi kegiatan pemantauan perhatian terhadap sesuatu objek dengan menggunakan seluruh alat indera.⁷ Metode ini digunakan untuk mengetahui proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang.

2) Metode Interview

Metode Interview yang sering disebut dengan wawancara atau kuesioner lisan, adalah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara.⁸ Dalam penelitian ini metode interview digunakan untuk menggali proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang. Adapun instrumen pengumpulan datanya berupa pedoman interview yang terstruktur sebelumnya, dengan mewawancarai Staf Pengadilan Negeri Semarang dan Notaris PPAT.

⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, hlm. 156.

⁸ *Ibid*, hlm. 155.

3) Metode Dokumentasi

Dokumentasi, dari asal katanya dokumen, artinya barang-barang tertulis.⁹ Metode dokumentasi dalam penelitian ini adalah data-data tertulis seperti dokumen-dokumen yang berkaitan dengan proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah:

- a) Kantor PPAT : Ruko Ngaliyan Square Blok B-17, Jalan Prof. Dr. Hamka, Purwoyoso, Ngaliyan, Purwoyoso, Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50184
- b) Kantor Pengadilan Negeri Semarang Jl. Siliwangi No. 512 Semarang.

2) Subjek Penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan pejabat notaris PPAT di Kota Semarang.

6. Analisis Data

Penelitian ini adalah penelitian yang menggunakan analisis data deskriptif kualitatif yaitu mengemukakan data dan informasi yang

⁹ *Ibid.*, hlm. 158.

kemudian dianalisis dengan menarik kesimpulan yang merupakan hasil penelitian.

Deskriptif merupakan penelitian non hipotesis sehingga dalam penelitian ini tidak memerlukan perumusan hipotesis, sedangkan kualitatif adalah data yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan menurut kategori untuk menarik kesimpulan¹⁰

Analisa data kualitatif dengan mendeskripsikan data melalui bentuk kata dan digunakan untuk menafsirkan dan menginterpretasikan data hasil lisan atau tertulis dari narasumber dan perilaku yang diamati.¹¹ Sedangkan deskriptif kualitatif adalah penelitian yang menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung, akibat yang sedang terjadi dan kecenderungan yang sedang berkembang.¹²

Teknik analisis deskriptif dalam penelitian ini, penulis akan menafsirkan dan menguraikan data yang sudah penulis peroleh dari dokumentasi serta wawancara terhadap para hakim di Pengadilan Negeri Semarang dan Pejabat Notaris PPAT. Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deduktif yaitu dengan metode pembahasan yang bersifat umum kemudian untuk menilai suatu kejadian yang bersifat khusus.¹³ Pengetahuan yang bersifat umum dalam penelitian ini tercermin dalam teori-teori yang terdapat dalam kajian pustaka

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 236.

¹¹ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Rosyda Karya, 1991, hlm.

4.

¹² Sunarto, *Metode Penelitian Deskriptif*, Surabaya, Usaha Nasional, 1990, hlm. 47.

¹³ Sutrisno Hadi, *Metode Research II*, Jogjakarta, Andi Offset, Cet. XIX, 1989, hlm. 193.

khususnya terkait dengan rumusan masalah atau teori yang sudah digeneralisasikan kemudian dibuktikan dengan realita yang ada. Dalam penelitian ini penulis meneliti secara khusus tentang metode penemuan hukum oleh hakim Pengadilan Negeri Semarang dengan kesimpulan berdasarkan kenyataan yang terdapat dalam proses pemindahtanganan dan pembebanan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur di Pengadilan Negeri Semarang.

G. Sistematika Penelitian

Untuk memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dipaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang kerangka teori yang meliputi, barang tidak bergerak, pengertian jual beli tanah, anak dibawah umur, kedudukan anak dibawah umur dalam subjek hukum, pewarisan dalam perspektif Islam serta jual beli dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian ini yaitu ketentuan penjualan/penjaminan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur dan prosedur pemindahtanganan harta tidak bergerak milik anak di bawah umur serta tinjauan yuridis pelaksanaan prosedur pemindahan harta milik anak dibawah umur untuk dijual/dijaminkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab terakhir penulisan hukum ini berisi kesimpulan dan saran.