

**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK  
DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN  
PENGADILAN  
(Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha  
Nomor: 187 /Pdt.P/2022/PA Rh)**

**TESIS**



**OLEH**

**MUHAMMAD HIDAYAT RIWAN**

**NIM : 21302100050**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK  
DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN  
PENGADILAN**

**(Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha**

**Nomor: 187 /Pdt.P/2022/PA Rh)**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar**

**Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

**Oleh**

**MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN**

**Nim : 21302100050**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2023**

**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK  
DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN  
PENGADILAN**

**(Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha**

**Nomor: 187 /Pdt.P/2022/PA Rh)**

**TESIS**

**Oleh**

**MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN**

Nim : 21302100050

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh,  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. BAMBANG TRI BAWONO, S.H., M.H.**

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program magister (S2) Kenotariatan (MKn)



**Dr. UNISSULADE HAFIDZ, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK  
DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN  
PENGADILAN  
(Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha  
Nomor: 187 /Pdt.P/2022/PA Rh)**

**TESIS**

**Oleh  
MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN**

Nim : 21302100050

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal, 31 Agustus 2023  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

NIDN: 0615087903

Anggota

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H**

NIDN: 0607077601

Anggota

**Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H**

NIDN: 0608048103

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (MKn)



**Dr. Hafid Z, S.H., M.H.**

NIDN: 0620046701

## PERNYATAA KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN

NIM : 21302100050

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya dengan judul “KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN (Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh). benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara- cara penulisanya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, . . . . Agustus 2023

Yang menyatakan



MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN

21302100050

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN

NIM : 21302100050

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa

Tugas Akhir / ~~Skripsi~~ / Tesis / ~~Disertasi~~

Dengan Judul:

“KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN (Studi Kasus Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh)”

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, di alihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh, apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, . . . . Agustus 2023

Yang menyatakan



MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN

21302100050

## MOTTO

الله يعطي الأفضل لنا ، وليس ما نريد

*Allah yutti al'afdal lana , walais ma nurid*

(Allah memberikan yang terbaik buat kita, bukan keinginan kita)

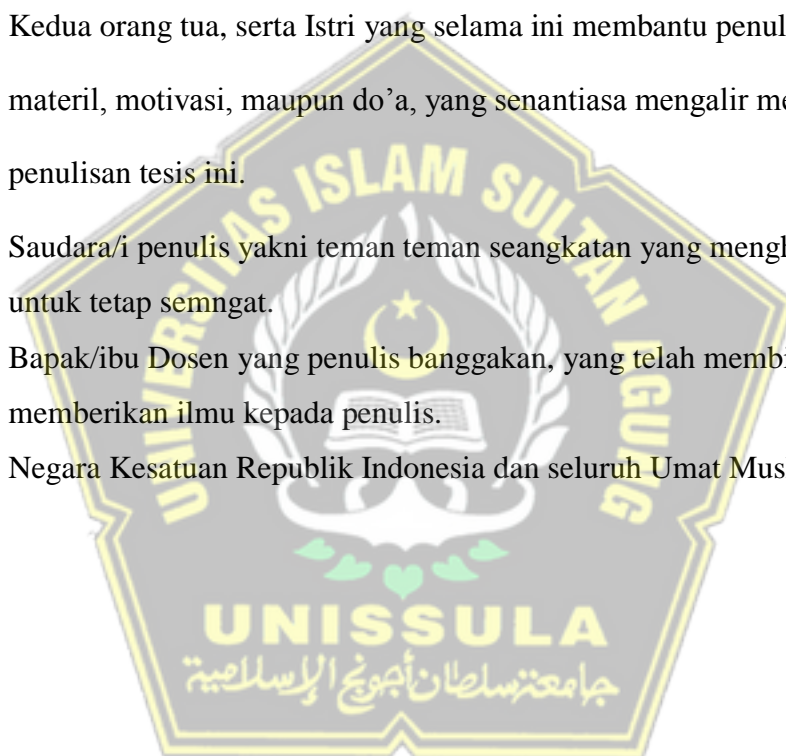


## PERSEMBAHAN



Tibalah hingga di penghujung strata dua ku, sampai kemudian tesis ini terbit sebagai salah satu pegangan ilmu pengetahuan baru. Semoga dapat berguna bagi bangsa, Negara, dan agama. Tesis ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orang tua, serta Istri yang selama ini membantu penulis baik secara materil, motivasi, maupun do'a, yang senantiasa mengalir mengiringi penulisan tesis ini.
2. Saudara/i penulis yakni teman teman seangkatan yang menghibur penulis untuk tetap semangat.
3. Bapak/ibu Dosen yang penulis banggakan, yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis.
4. Negara Kesatuan Republik Indonesia dan seluruh Umat Muslim.





## KATA PENGANTAR

*Assamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Segala puji bagi Allah subhanahu wata'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat menenpuh gelah Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul: “ Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabata Pembuat Akta Tanah Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Raha Nomor : 187/Pdt.P/2022/PA Rh)”.

Suatu Kebanggaan bagi penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai perwujudan dalam memberikan kontribusi dan memperkaya ilmu serta informasi yang dibutuhkan dalam dunia akademis.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., Akt., M. Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, yang menjabat sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing tesis yang secara langsung memberikan arahan dan dukungan kepada penulis.
4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Program Studi Megister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah banyak memberikan pengetahuan serta ilmunya kepada penulis selama masa studi.
5. Seluruh staf dan Karyawan Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan layanan prima baik birokrasi maupun administrasi kepada penulis.
6. Semua pihak yang mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Pada akhirnya penulis mengharapkan masukan kritik dan saran yang membangun dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan yang lebih baik. Atas perhatian semua pihak yang turut membantu penerbitan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih.

*Wasalamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.*

Semarang, . . . . Agustus 2023

Penulis



MUHAMMAD HIDAYAT RIDWAN

21302100050

## ABSTRAK

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah Negara hukum (*rechtstaat*) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati Hak Milik. Masalah yang dihadapi dilapangan adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan. Cara mengatasi masalah tersebut adalah dengan memberikan pengarahan hukum kepada masyarakat. Jika hak atas tanah tersebut sebagai milik bersama, maka semua berhak atas tanah tersebut, harus sepakat dan setuju baru dilakukan transaksi jual belinya. Namun ketika salah satu pemilik hak masih dibawah umur menjadi permasalahan. Sehingga dalam proses peralihan hak atas sertipikat tersebut, berupa jual beli tanah dan bangunan, atau keperluan lain, sering terjadi kendala. Dimana PPAT tidak dibolehkan membuat akta yang mana salah satu pihak belum cakap hukum. Untuk itu diperlukan penetapan pengadilan sebagi salah satu syarat dalam pengurusan atas peralihak hak tersebut. Tujuan penelitian ini yaitu Mengetahui dan menganalisis kedudukan akta PPAT terhadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan penetapan pengadilan dan akibat hukum kedudukan akta PPAT terhadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan penetapan pengadilan.

Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsep legistis positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis, sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa. Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan. Akta PPAT berkedudukan sebagai alat pembuktian yang bersifat akta otentik, dalam rangka memberikan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu. Ini sejalan dengan teori hukum progresif yang dikemukakan oleh Sajojito Raharjo. Akibat hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan. Dengan dibuatnya akta otentik sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum tersebut, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat perbuatannya sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang wajar. Perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Dengan ini PPAT telah sejalan dengan teori bekerjanya hukum yang dikemukakan oleh William Chambliss dan Robert B Saidman.

Kata kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Belum caka hukum, Pengadilan

## ABSTRACT

Country Unity Republic Indonesia is the country law ( *rechtstaat* ) Which give guarantee And give protection on rights citizen For get, have And enjoy right owned by. The problem faced in the field is the lack of public understanding of land law. The way to overcome this problem is to provide legal guidance to the community. If the land rights are jointly owned, then all those entitled to the land must agree and agree, then a sale and purchase transaction is carried out. However, when one of the rights owners is underage it becomes a problem. So that in the process of transferring rights to the certificate, in the form of buying and selling land and buildings, or other needs, obstacles often occur. Where the PPAT is not allowed to make a deed in which one of the parties is not yet competent at law. For this reason, a court decision is required as one of the conditions in managing the transfer of these rights. The purpose of this study is to know and analyze the position of the PPAT deed on legal incompetent children who are authorized to guardians based on a court order and the legal consequences of the position of PPAT deeds on legal incompetent children who are authorized to guardians based on court orders.

The research method used is normative juridical, namely an approach that uses a positivist-legitimate concept which states that law is identical with written norms, so that this research is closely related to library because will need data Which characteristic secondary on library.

Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that. The position of the sale and purchase deed drawn up by the official making the land deed (PPAT) against a child under guardianship based on a court order. PPAT Deed having a position as a means of proof in the form of an authentic deed, in the context of providing guarantees, protection and fair legal certainty and equal treatment before the law, regarding certain circumstances, events, or legal actions. This is in line with the progressive legal theory put forward by Sajipto Raharjo. The legal consequences of the Deed of Officials for Making Land Deeds (PPAT) for children who are not yet competent at law are delegated to guardians based on a court order. By making an authentic deed as evidence in deed law the, so para parties can be more aware of the consequences of their actions so that interest Which concerned receive reasonable legal protection. Legal actions resulting in the transfer of rights from one legal subject to another, thus causing the loss of authority over the land. With this PPAT is in line with the working theory of law put forward by William Chambliss and Robert B Saidman.

Keywords: Land Deed Making Officer, Not yet legal counsel, Court

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAA KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
HALAMAN MOTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual .....	9
F. Kerangka Teori .....	17
G. Metode Penelitian .....	22
H. Sistematika Penulisan .....	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT.....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Anak Dibawah Pengampuan Wali.....	49
C. Tinjauan Umum Tentang Penetapan Pengadilan .....	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	75
A. Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan .....	75
B. Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan.....	89
BAB IV PENUTUP.....	97
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran.....	98
DAFTAR PUSTAKA .....	100
LAMPIRAN.....	107

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum. Prinsip Negara hukum menajmin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Indonesia merupakan negara hukum (rechtstaat), seperti termuat di UndangUndang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3). Adapun konsekuensi dari negara hukum, maka semua tindakan yang dilakukan setiap warga negara harus berdasar pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati Hak Milik.<sup>1</sup>

Pertumbuhan masyarakat yang berpengaruh dengan kehidupan sosial banyak menimbulkan peristiwa maupun perbuatan hukum. Dalam peristiwa maupun perbuatan hukum tersebut, tidak semua masyarakat berkaitan erat dengan tugas jabatan PPAT, tetapi hanya masyarakat yang berkepentingan/penghadap saja yang berkaitan dengan tugas PPAT misalnya masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah, walaupun dampaknya juga bisa berpengaruh terhadap masyarakat luas, namun yang berkaitan dengan asa *pacta sun servanda* hanya untuk para pihak.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta.

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam Hukum Adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.<sup>2</sup>

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Pasal 37 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan.<sup>3</sup>

Hal tersebut menjelaskan bahwa akta PPAT di samping berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum atas tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, juga berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Lebih lanjut mengandung konsekuensi bahwa bila terjadi sesuatu perbuatan hukum atas tanah berupa jual-beli, tanpa dibuktikan dengan akta PPAT, maka peralihan hak dari penjual kepada pembeli tidak dapat dilangsungkan atau tidak dapat terjadi, demikian juga dengan

---

<sup>2</sup> Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>3</sup> Elita Savira, Sihabuddin, Abdul Rachmad Budiono, *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya , Malang.  
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwirvP3Z7YrAhUT7zgGHVskDE4QFnoECD8QAQ&url=https%3A%2F%2Fmedia.neliti.com%2Fmedia%2Fpublications%2F119942-ID-none.pdf&usq=AOvVaw0jaYYSiAp3bexRsvaMeKBr>



pembuktian formal bahwa telah terjadi jual-beli tidak dapat dibuktikan, sekalipun sesungguhnya jual beli atas tanah menurut asas hukum agraria adalah sah asalkan terpenuhi unsur terang dan tunai.

Oleh karena itu fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Dalam beberapa perbuatan hukum tertentu oleh Undang-Undang disyaratkan bahwa untuk sahnya suatu perbuatan hukum tersebut harus dibuktikan dengan akta otentik atau dengan kata lain bahwa perbuatan hukum dimaksud tidak sah menurut hukum apabila tidak dibuat dengan akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Maksud disyaratkan perbuatan hukum tertentu harus dibuat dengan akta otentik, dikarenakan bahwa perbuatan-perbuatan itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan hal ini menyangkut pula kepentingan pihak lain, dan dengan dibuatnya akta otentik sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum tersebut, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat perbuatannya sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang wajar, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik yakni akta yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat (alat bukti yang sempurna) bahwa suatu perbuatan-perbuatan hukum tertentu tersebut benar-benar terjadi.

Banyak perbuatan-perbuatan hukum yang oleh peraturan perundang-undangan

disyaratkan harus dibuat (dibuktikan) dengan akta otentik, satu diantaranya adalah perbuatan hukum yang mensyaratkan harus dibuat dalam akta PPAT adalah peralihan hak atas tanah (jual beli tanah).

Semakin tingginya kebutuhan hidup banyak orang memilih untuk menjual atau mengangunkan sertipikat tanah. Penggunaan sertipikat tanah, apabila telah menjadi milik ahli waris, terkait permohonan pengurusan akta jual beli tanah dan bangunan, serta terkadang digunakan untuk jaminan pada Lembaga pembiayaan, yang mana terkadang dalam objek sertipikat tersebut terdapat ahli waris anak yang masih belum cakap hukum.

Berkaitan dengan adanya hak dalam sertipikat yang disebabkan adanya warisan, dimana dalam warisan tersebut berupa sebidang tanah besertipikat, terkadang terdapat ahli waris anak yang belum dewasa atau cakap hukum.

Masalah yang dihadapi dilapangan adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, perwalian dan izin menjual. Cara mengatasi masalah tersebut adalah dengan memberikan pengarahan hukum kepada masyarakat.

Pemahaman dari kebenaran itu bahwa dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah harus dilihat hak atas tanah itu, jika hak atas tanah tersebut sebagai milik bersama maka semua yang berhak atas tanah tersebut harus sepakat dan setuju baru dilakukan transaksi jual belinya. Namun ketika salah satu pemilik hak masih dibawah umur menjadi permasalahan.

Sehingga dalam proses peralihan hak atas sertipikat tersebut, berupa jual beli tanah dan bangunan, atau keperluan lain. Sering terjadi kendala. Dimana PPAT

tidak dibolehkan membuat akta yang mana salah satu pihak belum cakap hukum. Untuk itu diperlukan penetapan pengadilan sebagai salah satu syarat dalam pengurusan atas peralihak hak tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh -sungguh

telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Fenomena dari anak yang berkenan untuk melakukan peralihan hak atas tanah perwaliannya jatuh kepada orang tuanya yang hidup terlama. Pada kenyataannya untuk satu dan lain hal PPAT dalam hal ini meminta kliennya untuk memenuhi Penetapan Perwalian dari Pengadilan untuk melaksanakan tujuan tersebut sehingga mereka dapat tetap melakukan penjualan tanah dengan mengalihkan haknya.

Dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah, Pada Bab V. Pasal 39 (Ayat 1) “PPAT menolak untuk membuat akta jika” (butir c) “ Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbutana hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian Pendaftaran hak atas tanah ini<sup>4</sup>.

Menurut ketentuan pasal Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Tulisan ini memfokuskan diri pada alasan PPAT meminta penetapan

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

perwalian anak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah bagi anak yang orang tuanya telah meninggal. Adanya peralihan hak atas tanah yang dimiliki si anak yang kepemilikan hartanya terletak pada si anak, jika dilakukan jual-beli, PPAT akan meminta sebuah penetapan perwalian dari Pengadilan sebagai syaratnya dan dari semua penjelasan di atas diketahui bahwa alat bukti menjadi alasan kuat dari permintaan tersebut.

Oleh karena itu, maka berdasarkan pernyataan-pernyataan di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP ANAK DIBAWAH PENGAMPUAN WALI BERDASARKAN PENETAPAN PENGADILAN (Studi Penetapan Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh)“**.

### **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan?
2. Bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah suatu yang hendak dicapai oleh penulis melalui penulisan hukum ini. Tujuan ini dibagi menjadi 2 (dua) yakni:

1. Mengetahui dan menganalisis kedudukan akta akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan
2. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Penulis berharap bahwa hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada bidang ilmu hukum, khususnya dibidang hukum kenotariatan;
  - b. Dapat menambah referensi, informasi dan literatur bagi peneliti dan/atau penulisan hukum sejenis berikutnya;
2. Manfaa Praktis
  - a. Dapat memeberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti penulis yakni berkaitan dengan kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan;
  - b. Dapat memeberikan pemahaman dan pengalaman kepada penulis dalam hal mengasah kemampuan penulis, dalam penulisan hukum dengan

menerapkan ilmu hukum yang diperoleh selama proses perkuliahan di Magister Kenotarianatan Universitas Islam Sultan Agung;

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Pengertian Akta**

Akta menurut subekti berbeda dengan surat, akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani,<sup>5</sup> akta autentik yang memiliki kekuatan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna (*volledig bewijs*), tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain dan hakim terikat karenanya.<sup>6</sup>

### **2. Pengertian Jual Beli**

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *albai'* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawanya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian kata *al-bai* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli<sup>7</sup>.

Sedangkan menurut istilah yang dimaksud jual beli atau bisnis adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Subekti, 2005, *Pengertian Akta*, Gramedia. <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/>.

<sup>6</sup> Rahmat Solehan dan Gunarto. 2017. *Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitanya Dalam Pembuatan Akta – Akta Notaril Diwilayah Kedu Selatan*. Vol.4, No.1.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1553/1198>

<sup>7</sup> Haroen, Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta.

<sup>8</sup> Shobirin, 2015, *Jurnal bisnis dan manajemen islam*, vol. 3 No. 2.

### 3. Pengertian Pejabat Pembuat akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun<sup>9</sup>.

### 4. Pengertian Anak

Merujuk dari kamus umum bahas Indonesia mengenai pengertian anak secara etimologi diartikan dengan manusia yang masih kecil ataupun manusia yang belum dewasa.<sup>10</sup> Menurut R.A Koesman “ anak yaitu manusia muda dalam umur muda dalam jiwa dan perjalanan hidupnya karena muda terpengaruh untuk keadaan sekitarnya.<sup>11</sup>

Oleh karena itu anak-anak perlu diperhatikan secara sungguh-sungguh. Akan tetapi sebagai makhluk sosial yang paling rentan dan lemah, ironisnya anak-anak justru sering kali ditempatkan dalam posisi yang paling dirugikan, tidak memiliki

---

<https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=0CBsQw7AJahcKEwiI6KjSrNyAAxUAAAAAHQAAAAAQAw&url=https%3A%2F%2Fjournal.iainkudus.ac.id%2Findex.php%2FBisnis%2Farticle%2Fdownload%2F1494%2F1372&psig=AOvVaw3nQ7WzUuwiZpS1wGKCj2g9&ust=1692109342735157&opi=89978449>

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor: 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>10</sup> W.J.S Poerwadarminta. 19784. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Amirko.

<sup>11</sup> R.A Koesna. 2005. *Susunan Pidana Dalam Negara Sosialis Indonesia*, Sumur, Bandung.



hak untuk bersuara, dan bahkan mereka sering menjadi korban tindak kekerasan dan pelanggaran terhadap hak-haknya.<sup>12</sup>

Di Indonesia sendiri terdapat beberapa pengertian tentang anak menurut peraturan perundang-undangan dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Anak menurut Undang – undang nomor 23 tahun 2022 tentang perlindungan anak “pengertian anak pasal 1 ayat (1) adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih didalam kandungan<sup>13</sup>
- b. Anak menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dijelaskan dalam pasal 330 “orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan tidak terlebih dahulu telah kawin. Jadi anak adalah setiap orang yang belum berusia 21 tahun dan belum menikah. Seandainya seorang anak telah menikah sebelum umur 21 tahun kemudian bercerai atau ditinggal mati oleh salah satu pasangannya sebelum genap 21 tahun maka ia tetap dianggap sebagai orang yang telah dewasa bukan anak-anak<sup>14</sup>
- c. Anak menurut Kitab Undang - Undang Hukum Pidana, pasal 45 KUHP, mendefenisikan anak yang belum dewasa apabila belum berumu 16 (enam belas) tahun, oleh karena itu apa bila ia tersangkut dalam perkara pidana hakim boleh memerintahkan supaya anak tersebut dikembalikan kepada

---

<sup>12</sup> Arif gosita,1992, *Masalah Perlindungan Anak*, sinar grafika, Jakarta.

<sup>13</sup> Undang – Undang nomor 23 tahun 2022 Tentang Perlindungan Anak.

<sup>14</sup> Subekti dan Tjitrosudibio,2022, *kitab undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

orang tuanya, walinya atau pemeliharanya dengan tidak dikenakan suatu hukuman. Atau memerintahkannya supaya diserahkan kepada pemerintah dengan tidak dikenakan suatu hukuman.<sup>15</sup>

- d. Anak menurut undang – undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak pasal 1 ayat 3, anak adalah anak yang telah berumur 12 (dua belas) tahun, tetapi belum berumur 18 (delapan belas) tahun yang diduga melakukan tindak pidana.<sup>16</sup>

### **5. Pengertian Pengampuan.**

Pengampuan adalah keadaan seseorang (*Curandua*), karena sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau dalam segala hal tidak cakap bertindak sendiri dalam lalulintas hukum. Atas dasar hal itu, orang tersebut dengan keputusan Hakim dimasukkan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak. Orang tersebut diberi wakil menurut undang-undang yang disebut pengampu (*Curator*).

Cakap adalah sanggup melakukan sesuatu, mampu serta dapat melakukan sesuatu. Kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang dipandang sah oleh hukum disebut kecakapan hukum, kecakapan hukum sangat erat kaitannya dengan perbuatan seseorang yang akan melakukan tindakan hukum.

Setiap orang dianggap cakap hukum melakukan tindakan hukum, kecuali jika yang bersangkutan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 KUHPerdata dikatakan tidak cakap bertindak yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan dan

<sup>15</sup> Undang – undang Nomor 1 tahun 1946 KUHP

<sup>16</sup> Undang – undang nomor 11 tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Anak.

orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diteapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.<sup>17</sup>

Terkait dengan kecakapan hukum PPAT memiliki peran dalam mengidentifikasi apakah penghadap, dalam hal ini adalah subjek hukum yang akan melakukan perbuatan hukum sudah memenuhi unsur cakap atau belum.

## 6. Pengertian Wali

Wali adalah orang yang menurut hukum agama, adat disertai kewajiban mengurus anak yatim beserta hartanya sebelum anak itu dewasa. Perwalian menurut hukum islam (fiqih) merupakan tanggung jawab orang tua terhadap anak. Untuk proses dipengadilan agama hanya sebatas perwalian saja. Namun untuk izin menjual pengadilan agama tidak dapat membuatnya karena terkait dengan kewenangan absolut relative pengadilan agama.<sup>18</sup>

Menurut Dedi Junaedi, Perwalian dalam Islam dibagi kedalam dua kategori yaitu: Perwalian umum biasanya mencakup kepentingan bersama (Bangsa atau rakyat) seperti waliyul amri (dalam arti Gubernur) dan sebagainya, sedangkan perwalian khusus adalah perwalian terhadap jiwa dan harta seseorang, seperti

---

<sup>17</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata

<sup>18</sup> Anjar Restu Ashari. Amin Purnawan, 2017, *Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Dibawah Umur Dan Pendaftarannya Dikantor Pertanahan Kota Tegal*, Vol. 4, No. 1.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1529/1181>

terhadap anak yatim.”<sup>19</sup> Perwalian khusus yaitu meliputi perwalian terhadap diri pribadi anak tersebut dan perwalian terhadap harta bendanya.

Menurut Ali Afandi, Perwalian adalah pengawasan pribadi dan pengurusan terhadap harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Jadi dengan demikian anak yang orang tuanya telah bercerai atau salah satu dari mereka atau semuanya meninggal dunia, ia berada dibawah perwalian.<sup>20</sup>

## 7. Pengetian Penetapan Pengadilan

Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan (*valunter*), misalnya penetapan dalam perkara dispensasi nikah, izin nikah, wali adhal, poligami, perwalian, isbat nikah, dan sebagainya. Penetapan merupakan *jurisdiction valuntaria*, yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena dalam penetapan hanya ada pemohon tidak ada lawan hukum. Didalam penetapan Hakim tidak menggunakan kata “mengadilai” namun cukup dengan menggunakan kata”menetapkan”.<sup>21</sup> Penetapan pengadilan harus memuat alasan-alasan penetapan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan – alasan tersebut dimaksudkan sebagai pertanggung jawaban hakim darpada putusanyan terhadap masyarakat. Sehingga oleh karenanya mempunyai nilai obyektif.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Dedi Junaedi, 2000, *Bimbingan Perkawinan*, Cet ke-1, Akademika Pressindo, Jakarta.

<sup>20</sup> Ali Afandi, 1997, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta.

<sup>21</sup> [http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II 1.pdf](http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II%201.pdf)

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Kedua, Liberty, Yogyakarta.

Tugas utama pengadilan adalah sebagai tempat untuk mengadili atau memberikan putusan hukum dalam perkara-perkara yang diajukan kepadanya. Hal ini dikarenakan hukum memberikan 2 (dua) hal yaitu:

- a. Perlindungan (proteksi) atas hak-hak setiap orang
- b. Pembatasan (restriksi) agar tidak mengganu dan merugikan hak-hak orang lain.<sup>23</sup>

Dalam hal tidak ada perselisihan dan dalam hal pemohon tidak memohon putusan atau keadilan dari hakim, namun hanya mohon penetapan saja maka perkara disebut sebagai perkara permohonan. Jika ada dua pihak yang bersengketa dan para pihak mohon putusan maka disebut sebagai perkara gugatan.<sup>24</sup>

Pemeriksaan untuk perkara permohonan sangat singkat, sedangkan dalam perkara gugatan dilakukan pemeriksaan dan pembuktian yang detail dan lengkap. Khusus dalam acara perdata bahwa hakim harus mendengar kedua belah pihak (*audi et alteram partem*). Hakim tidak boleh mendengar keterangan dari salah satu pihak sebagai yang benar, sehingga pihak lawan tidak diberi kesempatan mengeluarkan pendapat serta tidak didengar. Dalam hal memeriksa perkara perdata hakim harus mendengar dan mempertimbangkan keterangan kedua belah pihak yang bersengketa dan mengajukan alat bukti harus didepan sidang yang dihadiri kedua belah pihak.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Cetakan I, Thafa Media, Yogyakarta.

<sup>24</sup> Hatta.M, Yustanti.D.E. 2013.*Hukum Acara Perdata Dalam Tanya Jawab*.Cetakan III, Liberry, Yogyakarta.

<sup>25</sup> Chandera,H dan Tjandra, W.R.2012.*Pengantar Praktis Penangan Perkara Perdata*. Ceatakan XI, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

Penetapan adalah putusan yang berisi diktum penyelesaian permohonan yang ditunagkan dalam bentuk ketetapan pengadilan. Sifat dari penetapan pengadilan adalah sebagai berikut:

- a. Diktum bersifat *deklaratoir*, yakni hanya berisi penegasan pernyataan atau deklarasi hukum tentang hal yang diminta,
- b. Pada penetapan pengadilan tidak boleh mencantumkan diktum *condemnatoir* atau yang mengandung hukuman terhadap siapa pun,
- c. Pada penetapan diktum tidak dapat memuat amar *konstitutif*, yaitu yang menciptakan suatu keadaan baru.<sup>26</sup>

Penetapan pengadilan dapat dipersamakan dengan putusan pengadilan pada tingkat pertama dan terakhir. Sesuai dengan doktrin dan praktik yang berlaku bahwa penetapan yang dijatuhkan dalam perkara berbentuk permohonan atau *valuntai* pada umumnya dapat dipersamakan dengan putusan pada tingkat pertama dan terakhir.

Suatu penetapan pengadilan dapat dikeluarkan berdasarkan adanya permohonan atau gugatan *valuntair* yang ditanda tangani oleh pemohon baik perorangan maupun badan hukum atau kuasanya yang ditunjuk kepada ketua pengadilan.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Harahap, M.Y. 2014. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>27</sup> Rioa Cristiawan, *Penetapan Pengadilan Sebagai bentuk Upaya Hukum Pada Proses Eksekusi*. <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/viewFile/302/pdf#:~:text=Penetapan%20adalah%20putusan%20yang%20berisi,dituangkan%20dalam%20bentuk%20ketetapan%20pengadilan>

## 8. Penegertian Pengadilan Agama

Pengadilan agama merupakan terjemahan dari *Godsdientige Rechtspraak* yang berarti pengadilan Agama. Pengadilan Agama adalah day upaya untuk mencari keadilan atau penyelesaian perselisihan hukum yang dilakukan menurut Peratran perundang-undangan<sup>28</sup>

Berdasarkan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang dimaksud dengan Pengadilan Agama adalah perdilan bagi orang-orang yang beragama islam.<sup>29</sup> Menurut pasal 49 undang-undang Nomor 3 tahun 2006, Pengadilan Agama bertugas dan memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara lain orang-orang yang beragama islam dibidang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Ekonomi Syariah.

### F. Kerangka Teori

#### 1. Teori Hukum Progesif Satjipto Raharjo

Menurut Rahardjo, pemikiran hukum perlu kembali pada filosofi dasarnya, yaitu hukum untuk manusia. Dengan filosofi tersebut maka manusia menjadi penentu dan titik orientasi hukum. Hukum bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Oleh karena itu, hukum itu bukan merupakan institusi yang lepas dari kepentingan manusia. Mutu hukum ditentukan oleh kemampuannya untuk

<sup>28</sup> M.Idris Ramulyo, 1999, *Beberapa Masalah Tentang Hukum Acara Perdata Peradilan Agama*, Ind Hill Co, Jakarta.

<sup>29</sup> Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama

mengabdikan pada kesejahteraan manusia. Ini menyebabkan hukum progresif menganut ideologi hukum yang pro keadilan dan hukum yang pro rakyat. Dengan ideologi ini, dedikasi para pelaku hukum dituntut mengedepankan kejujuran dan ketulusan dalam penegakan hukum.

Karena hukum progresif menempatkan kepentingan dan kebutuhan manusia/rakyat sebagai orientasinya, maka ia harus memiliki kepekaan pada persoalan-persoalan yang timbul dalam hubungan-hubungan manusia.

Hukum progresif juga memiliki kedekatan ide dengan teori-teori hukum alam, yaitu kepedulian pada apa yang oleh Hans Kelsen disebut *meta-yuridical*. Teori-teori hukum alam sejak Sokrates hingga Francois Geny, tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum, dengan mengutamakan *the search for justice*.<sup>30</sup>

Hukum progresif melihat dunia hukum dengan pandangan yang mengalir saja, seperti "*panta rel*" (semua mengalir) dari filsuf Heraklitos.

- a) Paradigma dalam hukum progresif adalah, bahwa "hukum adalah untuk manusia" sebagai pegangan, atau keyakinan dasar.

Ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum.

- b) Hukum progresif menolak untuk mempertahankan keadaan *status quo* dalam berhukum.

---

<sup>30</sup> Benard L Tanya, Yoan N Simanjuntak, Markus Y Hage, 2019, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi Pengantar Prof. Dr. Satjipto Raharjo*. Genta Publishing. Yogyakarta.



Mempertahankan *status quo* memberi efek yang sama seperti waktu orang berpendapat bahwa hukum adalah tolak ukur untuk semuanya, dan manusia adalah untuk hukum. Cara berhukum yang demikian adalah sejalan dengan positivistik, normatif, dan legalistik. Sekali undang - undang mengatakan atau merumuskan seperti itu, kita tidak bisa berbuat banyak kecuali hukumnya diubah lebih dudlu.

- c) Hukum progresif memberikan perhatian besar terhadap peranan, perilaku manusia dalam hukum.

Ini bertentangan dengan *diameyral* dengan paham, bahwa hukum itu hanya urusan peraturan. Peranan manusia disini merupakan konsekuensi terhadap pengakuan, bahwa sebaiknya kita tidak berpegangan secara mutlak kepada teks formal suatu peraturan.

Hukum bukanlah sesuatu yang final (*finite scheme*) akan tetapi terus bergerak dan dinamis mengikuti perubahan jaman. Sehingga hukum harus terus ditelaah dengan melakukan review melalui upaya – upaya yang progresif, sehingga kebenaran yang hakiki dapat dicapai dan menghadirkan kemerdekaan manusia dalam menggapai keharmonisan, kedamaian, ketertiban, yang pada akhirnya mewujudkan kesejahteraan yang adil dan beradab sesuai dengan semangat nilai - nilai Pancasila.

Tujuan hukum Satjipto Rahardjo dengan istilah Hukum Progresif yaitu yang digantungkan kepada kemampuan manusia dalam menalar serta memahami dan nurani manusia untuk membuat intrepasi hukum yang mengutamakan nilai moral keadilan pada masyarakat. Disamping itu bertujuan untuk kesejahteraan dan

kebahagiaan, berdasarkan kepada kehidupan yang baik, bersifat responsif, mendukung pembentukan negara hukum yang berhati nurani, dijalankan dengan kecerdasan spiritual serta bersifat membebaskan.

## **2. Teori Bekerjanya hukum William Chambliss dan Robert B. Saidman**

Teori ini dikemukakan oleh William Chambliss dan Robert B. Saidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, Lembaga-lembaga pembuat hukum dan Lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum, teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan kedua, karena teori ini berkaitan dengan Lembaga-lembaga pembuat hukum, penegakan hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial antara lain politik budaya masyarakat dan bangsa. Kekuatan – kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.<sup>31</sup>

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu secara Dogmatis dan sosiologis. Dari sisi dogmatis, dimana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

---

<sup>31</sup> Willian J. Camblis dan Robert B. Saidman, 1971, *Law, Order, and Power*, Reading, MessAddison, Wesly.

Menurut Wiliam J. Chambliss dan Robert B Seidman bahwa pembentukan Hukum dan implemetasinya tidak akan lepas dari pengaruh terdapat diluar hukum, seperti faktor ekonomi, politik, budaya, Pendidikan, kepentingan dan semua kekuatan dari individu dan masyarakat yang terdapat diluar proses.

Menurut Teori Chambliss dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan Lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespon fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum diliha dari teori Chambliss dan Seidman, maka dapat diketahui masyarakat sebagai pemegang peran, masayarakat adalah obyek dari sebuah aturan atau hukum yang dibungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap masyarakat. Hukum yang ada diterapkan untuk masyarakat dan masyarakat bertindak sebagai pemegang peran yang mampu mewujudkan perlindungan.

Menurut Wiliam J. Chambliss dan Robert B Seidman menggambarkan teori bekerjanya hukum dirumuskan beberapa pernyataan teoritis, sebagai berikut:

- a. Setiap peraturan hukum itu meunjukkan aturan-aturan tentang bagaimana seseorang pemegang peran diharapkan untuk bertindak.
- b. Tindakan apa yang akan diambil oleh sesorang pemegang peran sebagai respon terhadap peraturan hukum, sangat bergantung dan dikendalikan

oleh peraturan hukum yang berlaku, dari saksi-saksinya, dan aktivitas pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks kekuatan social, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya.

- c. Tindakan apa yang diambil oleh Lembaga pelaksana sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku dari saksi-saksinya, dan dari seluruh kompleks kekuatan social, politik dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.
- d. Tindakan apa yang akan diambil oleh pembuat undang-undang sebagai respon terhadap peraturan hukum sangat tergantung dan dikendalikan oleh berfungsinya peraturan hukum yang berlaku, dari saksi-saksinya dan dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik dan lain sebagainya, serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

Dari penjelasan tersebut terlihat ada banyak faktor yang mempengaruhi bekerjanya hukum. Oleh karena pembahasan rumusan masalah kedua penulis menggunakan teori Wiliam J. Chambliss dan Robert B Seidman untuk menjawab Bagaimana akibat hukum kedudukan akta notaris terhadap penghadap belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan putusan pengadilan.

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jelas

menganalisisnya.<sup>32</sup> Adapun metode penelitian yang digunakan penelitian ini sebagai berikut:

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsep legistis positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau oleh pejabat yang berwenang. Selain itu konsep ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang bersifat otonom, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat, sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada Perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.<sup>33</sup>

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif normatif.<sup>34</sup> Penulis menggunakan jenis penelitian ini karena akan memberikan gambaran dengan berdasarkan hasil analisis terhadap kedudukan akta PPAT terhadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan penetapan pengadilan.

3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder, yang berasal dari bahan-bahan pustaka yang memberikan penjelasan mengenai bahan

---

<sup>32</sup> Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.

<sup>33</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

<sup>34</sup> Bani Ahmad Saebani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung.

hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum yang ada hubungannya dengan objek penelitian ini.

a. Bahan Hukum Primer

- Al-Qur'an dan As- Sunah
- Perundang Undangan
- Kompilasi Hukum Islam

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan yang dapat menjelaskan bahan hukum primer berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>35</sup> Berupa buku, Literatur-literatur, makalah, hasil karya ilmiah atau sejenisnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan terhadap bahan hukum sekunder berupa kamus besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

#### 4. Metode Pengumpulan data

Dalam rangka mendapatkan data yang akurat, untuk mendukung penelitian ini, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data yakni Metode Dokumen (Dokumentation).

Metode Dokumen adalah metode yang digunakan dengan cara mencari dan mempelajari data-data dari akata-akta PPAT, catatan-catatan, transkrip,

---

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

berkas, surat, majalah, surat kabar, dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian.<sup>36</sup>

#### 5. Analisa data

Berdasarkan data yang diperoleh untuk penyusunan dan menganalisa data-data yang terkumpul, maka metode yang peneliti gunakan adalah metode deskriptif analisis.

Metode deskriptif analisis yaitu suatu bentuk analisa yang berkenaan dengan masalah yang diteliti, analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan deskripsi mengenai subyek penelitian berdasarkan data yang diperoleh<sup>37</sup>.

Dengan demikian peneliti akan memaparkan bagaimana kedudukan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan Agama Raha Nomor 187/Pdt.P/2022/PA Rh, dan akibat hukum Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Guna mempermudah dan mengetahui dalam melakukan pembahasan, menganalisis, serta penjabaran isi dari penelitian ini, maka penulis membagi pokok masalah dengan sistematika yang terdiri dari beberapa bagian yang susunanya sebagai berikut:

---

<sup>36</sup> Suharsini Akunto, 1993, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

<sup>37</sup> Sgiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitati, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

BAB I adalah pendahuluan yang berisikan tentang, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelian, sistematika penelitian.

BAB II adalah tinjauan umum dalam penulisan ini akan memberikan kajian-kajian mengenai teori-teori tinjauan umum tentang kedudukan akta PPAT, tinjauan umum tentang penghadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali, tinjauan umum tentang penetana pengadilan.

BAB III adalah menjabarkan hasil penelitian dan pembahasan didalamnya menguraikan pokok-pokok permasalahan berdasarkan rumusan masalah tentang kedudukan akta PPAT terhadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan penetapan pengadilan, dan akibat hukum akta PPAT terhadap anak belum cakap hukum yang dikuasakan kepada wali berdasarkan penetapan pengadilan.

BAB IV adalah bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran, apa yang telah diteliti oleh penulis sehingga dapat memudahkan pembaca agar lebih mudah memahami apa yang telah dituliskan penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Akta PPAT

##### 1. Pengertian Akta

Kata *akta* atau *akte* berasal dari bahasa Latin “*acta*” yang berarti surat atau tulisan<sup>38</sup>, atau suatu yang tertulis untuk bukti.<sup>39</sup> Sedangkan tulisan (*geschrift*) menurut Asser-Anema sebagaimana dikutip oleh Tan Thon Kie adalah pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.<sup>40</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan atau ditanda tangani para pihak yang membuatnya, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>41</sup>

Oleh R Subekti, kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan *perbuatan hukum*, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>42</sup> Lebih lanjut R Subekti dalam perspektif hukum pembuktian menyatakan bahwa suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan

---

<sup>38</sup> Algra N.E., H.R.W. Gokkel,dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, [Fockema Andreas’s rechtsgeleerd Handwoordenboek], diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 1, Binacipta, Bandung.

<sup>39</sup> H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, 1986, *Istilah Hukum Latin Indonesia*, [Juridish Latijn], diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, PT Intermasa, Jakarta.

<sup>40</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan Serba- Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, PT Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta.

<sup>41</sup> Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, CahayaAtma Pustaka, Yogyakarta.

<sup>42</sup> R. Subekti ,1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, PT. Intermasa, Jakarta.

sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.<sup>43</sup>

Surat dibawah tangan ialah surat yang sengaja dibuat untuk membuktikan oleh para pihak tanpa bantuan atau tanpa perantara dari seorang pejabat. Misalnya surat perjanjian jual beli atas sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.

Akta terdiri atas 2 (dua) macam tulisan yaitu tulisan otentik atau tulisan resmi (*authentiek*) dan tulisan dibawah tangan (*onderhands*).

Akta otentik itu dapat dibedakan 2 (dua) bagian besar sebagai berikut:

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) pejabat (*ambtelijke akten, acte ambelik, procesverbaal acte, acta relaas*). Akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukan. Pada umumnya akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, berdasarkan permohonan dari yang berkepentingan. Namun ada juga tanpa permintaan dari yang berkepentingan, tetapi pembuatanya dikaitkan dengan fungsi tertentu seperti pembuatan berita acara oleh Notaris atau Putusan Pengadilan, dibuat berdasarkan pelaksanaan fungsi penegakan hukum yang ditentukan Undang-undang dalam hal ini hukum acara. Jadi inisiatifnya atau kehendak atau keinginan tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta itu.
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) pejabat (*akta overstaan*) oleh para pihak yang memerlukanya (*Partij acte*). Akta yang dibuat

---

<sup>43</sup> R. Subekti , 1987, *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta.

dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dengan akta itu pejabat menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. Para pihak atas kemauan mereka sendiri, datang ke kantor pejabat. Dihadapan pejabat para pihak memberi atau menyampaikan keterangan sendiri atau keterangan yang disampaikan dapat berbentuk lisan atau tulisan, lalu para pihak meminta kepada pejabat, agar keterangan yang mereka sampaikan dituangkan dalam bentuk akta.

Fungsi akta PPAT dapat pula dilihat dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP10/1991) secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanya suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sahnya suatu jual beli tanah. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1363. K/Sip/1997 di atas juga disepakati oleh Boedi Harsono yang berpendapat bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.<sup>44</sup>

## **2. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

PPAT dalam kedudukannya sebagai pejabat publik untuk membuat akta otentik yang bersifat keperdataan bagi setiap warga negara yang membutuhkan pelayanannya. Lembaga itu diperlukan oleh karena untuk menunjang keberhasilan penegakan hukum, sangatlah dibutuhkan alat bukti otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum, yang dilaksanakan melalui PPAT sebagai pemangku jabatan dibidang pembuatan akta otentik.

---

<sup>44</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

PPAT dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh Negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di Negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.<sup>45</sup> PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (selanjutnya PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Didalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.<sup>46</sup>

Dalam pasal 8 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- a. Telah meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

---

<sup>45</sup> Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

<sup>46</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev.cet. 19, Djambatan, Jakarta.

c. Diberhentikan oleh Menteri mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:

- Diberhentikan dengan Hormat
- Diberhentikan dengan tidak hormat
- Diberhentikan sementara.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT dapat digolongkan menjadi (3) macam antara lain PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri yaitu sekarang Menteri Agraria, PPAT diangkat dengan memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas dan kewenangan diizinkan untuk menerima honorarium.

PPAT dalam menjalankan jabatannya mempunyai dasar hukum. yang menjadi dasar hukum PPAT antara lain:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>47</sup>

### 3. Hukum Tanah Nasional dan Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Efendi Perangin, hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>48</sup>

Menurut Boedi Harsono, hukum agrarian bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum saja, melainkan merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian.<sup>49</sup>

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibedakan atas hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Sedangkan dalam kaitanya dengan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan, hak atas tanahnya terdapat 2 (dua) macam asas dalam hubungan hukum antara orang (subjek pemegang hak) dengan tanah yaitu *asas accessie* (asas perlekatan) “dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah

<sup>47</sup> <http://repository.unissula.ac.id/19622/4/BAB%20I.pdf>

<sup>48</sup> Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4, Rajawali, Jakarta.

<sup>49</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Ed. Revisi, Cet. 8, Djambatan, Jakarta.

merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang memiliki hak, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya” dan *asas horizontale scheidings* (asas pemisahan horizontal) “Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan”.

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah dalam perpektif hukum tanah nasional, maka dilakukan pendaftaran tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang berketertarikan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan suatu bidang tanah tertentu yang ingin diketahuinya berkenaan dengan letak, batas dan luasnya serta siapa pemegang haknya dan beban-beban yang melekat di atas bidang tanah tersebut.

Ketentuan pendaftaran tanah merupakan tindak lanjut dari pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, ketentuan lebih lanjut diatur dalam PP Nomor 10

Tahun 1996 yang telah digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, dengan ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah. Meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat, sehingga diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang bersangkutan atau dikenal sebagai asas *sepcialiteit*.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta beban-beban lainnya yang menyertai dan melekat atas bidang tanah yang bersangkutan, maupun keterangan tentang siapa subjek pemegang hak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan, atau dikenal sebagai asas *openbaarheid*.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa sertifikat, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sifat pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah berkaitan dengan sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem *publikasi positif* dengan system pendaftaran hak (*registration of titles*) dan system *publikasi negative* dengan system pendaftaran akta (*registration of deed*).

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.



#### 4. Pengertian Akta PPAT

Pengertian akta PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 4 PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Dinyatakan sebagai berikut “akta PPAT adalah akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun”.
- b. Pasal 1 angka 4 Perka. BPN Nomor 1 Tahun 2006 dinyatakan sebagai berikut “akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Dengan demikian akta PPAT adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat PPAT sebagai bukti atas perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang otentik.

Pasal 1 angka 1 Perka. BPN Nomor 1 Tahun 2006 dinyatakan Pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dengan demikian PPAT adalah pejabat yang diberi kewenangan membuat akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu atas terhadap hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuat dihadapan PPAT. Selain

PPAT ada juga PPAT sementara dan PPAT Khusus yang diatur dalam peraturan jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya.

Adapun ruang lingkup atau jenis akta PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli atas bidang tanah, hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- b. Tukar Menukar atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan adanya akta tukar menukar yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- c. Hibah atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar/besertipikat dibuktikan dengan adanya akta Hibah yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- d. Pemasukan Kedalam Perusahaan (Imbreg) atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar/besertipikat dibuktikan dengan adanya akta Pemasukan Kedalam Perusahaan (Imbreg) yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- e. Pembagian Hak Bersama atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan adanya akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- f. Pembagian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik atas bidang tanah terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan adanya akta Pembagian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik atas

bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,

- g. Pemberian Hak Tanggungan atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan adanya akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas bidang tanah hak atau hak milik atas satuan rumah susun terdaftar atau besertipikat dibuktikan dengan adanya akta surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang,

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat akta jika:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut:
  - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2)

- b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

### 5. Kedudukan Akta PPAT Sebagai Akta Otentik

Kriteria atau indikator untuk menentukan apakah akta otentik atau bukan adalah ketentuan pasal 1868 KUH Perdata. Dalam pasal 1868 KUH Perdata ditentukan syarat agar suatu akta dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik, yaitu:

- a. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk tertentu yang ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Akta tersebut harus dibuat dalam oleh (*door*) atau dihadapan (*teen overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- c. Akta dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu didalam lingkup wilayah kerjanya.

Bentuk akta PPAT diatur dalam perundang-undangan berupa peraturan pemerintah yaitu pasal 38 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan, dan pasal 21 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dinyatakan bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan.

Bentuk, isi dan jenis serta cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan dalam pasal 95 dan 96 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Perka.BPN Nomor 8 Tahun 2012, sedangkan untuk balngko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN sebagaimana diatur dalam pasal 51 Perka.BPN Nomor 1 Tahun 2006.

## **6. Peralihan Hak Jual Beli Anak Dibawah Pengampuan**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut<sup>50</sup>

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut.

Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

<sup>51</sup> Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.  
[http://repository.unissula.ac.id/11947/2/BAB%20I\\_1.pdf](http://repository.unissula.ac.id/11947/2/BAB%20I_1.pdf)

Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).

Tata cara pemindahan hak milik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa salah satu cara peralihan hak yang banyak dilakukan di masyarakat adalah jual beli.

Dikemukakan oleh Adrian Sutedi bahwa syarat jual beli tanah ada dua, yaitu:

a. Syarat materiil

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

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- 2) Penjual berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan
- 3) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 4) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami jika syarat materiil ini menyangkut fakta berkaitan dengan subjek dan objek jual beli. Syarat materiil ini juga tidak dapat dilepaskan dari syarat sahnya perjanjian, sehingga setiap jual beli

hak atas tanah, harus memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

b. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat yang berkaitan dengan syarat administratif berupa pembuatan suatu akta jual beli. Dalam hal semua syarat materiil sudah dipenuhi, maka para pihak menghadap PPAT untuk melakukan perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah. Jual beli tanah di hadapan PPAT merupakan perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan dibuktikan perjanjian jual beli secara otentik.<sup>52</sup>

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas dasar suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum dari subjek hukum itu sendiri. Adapun wujud dari akibat hukum tersebut dapat berwujud sebagai berikut:

- a. Lahir atau berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

---

<sup>52</sup> Etik Rahmawati, Widyarini Indriasti Wardani, *Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur*.

[https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWoK\\_jgov\\_AhW44TgGHSttCkAQFnoECAkQAQ&url=http%3A%2F%2Fjurnaluntagsmg.ac.id%2Findex.php%2FNLR%2Farticle%2Fdownload%2F2569%2F1625&usg=AOvVaw2vLjUA2kCX59JUOQkGYz44](https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWoK_jgov_AhW44TgGHSttCkAQFnoECAkQAQ&url=http%3A%2F%2Fjurnaluntagsmg.ac.id%2Findex.php%2FNLR%2Farticle%2Fdownload%2F2569%2F1625&usg=AOvVaw2vLjUA2kCX59JUOQkGYz44)

- b. Lahir atau berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukannya suatu tindakan melawan hukum

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan adanya kegiatan jual beli maka selanjutnya terjadilah suatu peralihan hak yaitu peralihan hak atas tanah. Kepemilikan yang dialihkan merupakan suatu peralihan kepemilikan atas tanah terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi pihak lain.

Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dikuatkan dengan akta otentik yang di buat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang dikuatkan selain dengan akta PPAT, juga seperti risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, akta otentik mengenai penyerahan hak dan ganti rugi dan juga tukar guling yang dibuat oleh Notaris, surat keterangan ahli waris, dan Putusan Pengadilan. Yang mengakibatkan berpindahnya pemegang hak kepada pihak lain.

Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- Jual beli.
- Tukar menuka.
- Hibah.
- Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu (imbreg).

- Pembagian hak bersama.
- Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- Pemberian Hak Tanggungan (HT).
- Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, dalam perjanjian jual beli tanah yaitu, PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu.

Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota, satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan Camat saat menjabat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai empat kewenangan sehubungan dengan pembuatan akta, yaitu:

- PPAT harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya,
- PPAT harus berwenang sepanjang menangani orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat, seorang PPAT tidak berwenang untuk membuat kata yang ditujukan kepada PPAT sendiri, istrinya/suaminya, atau orang lain yang mempunyai hubungan

kekeluargaan dengan PPAT baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau keatas tanpa batas, serta garis keturunan kesamping derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun perantaraan kuasa. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan meyalahgunakan jabatan,

- PPAT harus berwenang sepanjang mengani tempat dimana akta itu dibuat,
- PPAT harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.<sup>53</sup>

Dengan PP nomer 24 tahun 1997 Pasal 37(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses pembuatan akta jual beli :

- a. Melakukan pengecekan sertifikat di Kantor pertanahan Kota/Kabupaten.
- b. Melakukan floting. Floting adalah pencocokan kordinat dengan peta yang ada pada data base kantor pertanahan sebagai dasar ZNT.
- c. Penyerahan uang dari pembeli ke penjual.
- d. Pembuatan akta dan pembacaan akta. Dilakukan pada kantor PPAT/PPAT

---

<sup>53</sup> Dr.Muhammad Hafidh, S.H.,M.Kn, 2022, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Materi Kuliah Fakultas Hukum M.Kn UNISULA, Semarang.

sementara.

- e. Tanda tangan akta jual beli.
- f. Melakukan penomeran akta.
- g. Melakukan verifikasi pembayaran BPHTB (pajak pembeli) dan PPH (pajak penjual)

Mengenai bentuk dari akta otentik, Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, tentang Pembuat Akta Tanah menentukan :

- a. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri  
Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun.
- b. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :  
Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atau tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan diberikan salinannya.

Selain ketentuan tersebut di atas, dalam pembuatan akta otentik (akta jual beli tanah) juga disyaratkan harus dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi untuk menyaksikan seluruh rangkaian kegiatan dalam rangka pembuatan akta otentik,

yang meliputi menyaksikan kehadiran para pihak (penjual dan pembeli tanah) atau kuasanya dalam hal para pihak berhalangan hadir, menandatangani akta otentik (akta jual beli tanah) yang dibuat dihadapan PPAT, mendengarkan isi dari akta otentik (akta jual beli tanah) yang dibacakan oleh PPAT.

Akibat hukum apabila akta tersebut dibuat tetapi tidak memenuhi ketentuan di atas, yakni ditanda tangani saksi tetapi tidak dihadiri oleh saksi, maka akta tersebut tidak merupakan akta otentik, melainkan hanya merupakan akta di bawah tangan. baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.<sup>54</sup>

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan<sup>55</sup>

Akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli.

Akibat hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu:

- a) Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian.

---

<sup>54</sup> Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.

<sup>55</sup> Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta.

- b) Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut.

Serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pihak pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti terkuat.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian parapihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari Perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Cakap, artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu

perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu, artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>56</sup>

### **B. Tinjauan Umum Tentang Anak Dibawah Pengampuan Wali**

Masalah perwalian anak tidak lepas dari suatu perkawinan, karena dari hubungan perkawinanlah lahirnya anak dan bila pada suatu ketika terjadi perceraian, salah satu orang tua atau keduanya meninggal dunia, maka dalam hal ini akan timbul masalah perwalian, dan anak-anak akan berada dibawah lembaga perwalian. Wali merupakan orang yang mengatur dan bertanggung jawab terhadap kepentingan anak-anak tersebut baik mengenai diri anak maupun harta benda milik anak tersebut.

Sebelum perwalian timbul, maka anak berada dibawah kekuasaan orang tua, yang merupakan kekuasaan yang dilakukan oleh ayah atau ibu, selama ayah atau ibu masih terikat dalam perkawinan. Kekuasaan itu biasanya dilakukan oleh ayah, namun jika ayah berada diluar kemungkinan untuk melakukan kekuasaan tersebut

---

<sup>56</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang- Undang*, Mandar Maju, Bandung.

maka ibu yang menjadi wali. Pada umumnya, kedua orang tua wajib memelihara dan mendidik anak-anak yang belum dewasa, meskipun orang tua dari anak yang belum dewasa tersebut kehilangan hak menyelenggarakan kekuasaan orang tua atau menjadi wali, hal itu tidak membebaskan orang tua anak dari kewajiban untuk memberikan tunjangan untuk membayar pemeliharaan atau pendidikannya sampai anak tersebut menjadi dewasa.

### 1. Pengertian Perwalian dalam islam

Wali atau perwalian secara bahasa ialah menolong yang mencintai. Secara etimologi ada beberapa arti, yang pertama adalah perwalian berasal dari kata wali dan jamak dari *awliya*, *awliya* berasal dari bahasa arab yang artinya teman, klien, sanak atau pelindung. Yang kedua didalam pandangan fiqih islam perwalian disebut juga dengan *al-walayah* yang artinya orang yang mengurus atau menguasai sesuatu, seperti kata *ad-dalalah* biasa disebut dengan kata *ad-di lalah*. Secara etimologis mempunyai beberapa arti, di antaranya ada kata cinta (*almahabbah*), pertolongan (*an-nashrah*) dan juga berarti kekuasaan atau otoritas (*as-saltah wa-alqudrah*) seperti didalam kata *al-wali* yakni “orang yang mempunyai kekuasaan”. Hakikat dari *al-walayah* (*alwilayah*) adalah “*tawalliy al-amr*”, (mengurus atau menguasai sesuatu)<sup>57</sup>

Wali atau perwalian ialah seseorang yang mengganti peran dari orang tua kandunnya, yang mana menurut hukum mewajibkan mewakili seseorang anak yang belum dewasa atau akil baligh dalam memlakukan perbuatan hukum.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> Muhammad Amin Summa, 2005, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

<sup>58</sup> Sudaryo Soimin, 1992, *Hukum Orang dan Keluarga*, Sinar grafika, Jakarta.



Menurut Ali Afandi perwalian adalah pengawasan secara pribadi dan mengurus harta kekayaan anak yang belum baligh atau dewasa, jika anak tersebut tidak berada dalam kekuasaan orang tua<sup>59</sup> Perwalian ialah pengawasan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa, apabila anak itu tidak berada ditangan kekuasaan orang tua<sup>60</sup> adanya Perwalian ketika seorang anak atau beberaa orang anak tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya sama sekali<sup>61</sup>

Perwalian dalam istilah Fiqih disebut wilayah, yang berarti penguasaan dan perlindungan. Jadi arti dari kata perwalian menurut fiqih adalah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk menguasai dan melindungi orang atau barang. Orang yang diberi kekuasaan perwalian disebut juga dengan wali. Ada beberapa penjelasan tentang pengertian perwalian diantaranya:

- a. Perwalian atau wali mempunyai arti orang lain yang berarti pengganti dari orang tua kandung anak yang menurut hukum mewajibkan mewakili seorang anak yang belum baligh atau belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.
- b. Didalam kamus bahasa Indonesia, kata wali yaitu orang yang menurut hukum (agama dan adat) diberikan kewajiban untuk menangani atau mengurus harta dari anak yatim sebelum anak tersebut dewasa atau

---

<sup>59</sup> Ali Afandi, 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta.

<sup>60</sup> Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Surabaya.

<sup>61</sup> Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.

pengasuh pengantin perempuan pada waktu nikah (yaitu orang yang melakukan janji nikah dengan pengantin laki-laki).

- c. Amin Suma menyebutkan didalam bukunya “Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam” perwalian yaitu kekuasaan atau otoritas yang dimiliki seorang untuk melakukan tindakan sendiri tanpa harus bergantung dengan orang lain atau terikat dengan izin orang lain.
- d. Muhammad Jawad Mughniyah dalam bukunya” Fiqih Imam Ja’far Shadiq” Al- Walayah (posisi sebagai wali, selanjutnya disebut sebagai perwalian) dalam pernikahan adalah hak kuasa syar’i, yang diberikan kepada seseorang yang memiliki kekurangan dan kembalinya kemaslahatan kepadanya.<sup>62</sup>
- e. Sayyid Sabiq mengatakan, Wali adalah suatu ketentuan hukum yang dapat dipaksakan pada orang lain sesuai dengan bidang hukumnya, selanjutnya menurut beliau wali ada yang khusus dan ada yang umum, yang khusus adalah yang berkaitan dengan manusia dan harta bendanya.

Jadi dapat di simpulkan parwalian adalah pengawasan terhadap orang atau anak belum dewasa, yang di atur dalam undang-undang untuk pengurusan harta benda harta kekayaan, serta pengurusan lainnya dari anak yang belum dewasa. Begitu juga dengan perlindungan dan penguasaan terhadap orang yang akan menjadi wali, mereka mempunyai hubungan hukum atas anak-anak yang di berikan kekuasaan untuk bertindak sebagai wali.

---

<sup>62</sup> Muhammad Jawad Mughniyah, 2009, *Fiqih Imam Ja’far Shadiq 3*, cet. Ke-1, Lentera, Jakarta.

## 2. Dasar Hukum Perwalian

Dasar hukum perwalian menurut hukum islam ialah didalam A-Qur'an

Surat An-Nisa Ayat 5 :

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا  
وَأَكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

(Ayat 5: *Wa la tus'sufaha a'amwalakumullati ja'allahu lakum qiyamaw warzuquhum fiha waksuhum wa qulu lahum qaulam ma'rufa.*)

Artinya ayat 5: Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.<sup>63</sup>

Di kitab tafsir Ibnu Katsir dijelaskan bahwasanya Allah Subaha Wata'ala melarang memberikan harta kepada orang yang belum berakal, orang-orang yang belum sempurna akalnya tidak diberikan kekuasaan untuk mengatur harta bendanya. Akan tetapi wajib bagi si pewaris yang menguasai hartanya memberikan kebutuhan-kebutuhan yang di perlukan terhadap si anak serta berbuat baik terhadap mereka.

Ayat diatas menjelaskan bahwasanya hak-hak dan kewajiban wali kepada anak-anak dan harta benda yang berada dibawah perwaliannya, orang yang mempunyai akal yang lemah dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui walinya. Seorang wali juga tidak boleh memberikan harta (yang dalam

<sup>63</sup> Al-Qur'an Terjemahan oleh Depag RI.

perlindungannya) terhadap orang yang akalnya tidak sempurna. Berikanlah mereka sesuatu sesuai dengan kebutuhan mereka dan perlakukan mereka dengan baik. Apabila mereka sudah cukup cerdas dan cakap serta pandai untuk mengurus hartanya sendiri maka wali boleh menyerahkan hartanya kepada mereka untuk mengurus sendiri.

Syarat-syarat dalam perwalian diantaranya ialah:

- a. Mukallaf, karena orang mukallaf dapat dipertanggung jawabkan perbuatannya.
- b. Muslim,
- c. Orang yang baliq dan berakal sehat
- d. Orang yang adil
- e. Laki-laki

Para ulama madzhab bersepakat bahwasanya dalam pengasuhan anak yang boleh mengasuh ialah orang yang berakal sehat, dapat di percaya, suci diri, bukan pelaku maksiat, bukan penari, dan bukan orang yang peminum khamar, dan tidak mengabaikan anak yang diasunya.<sup>64</sup> Orang-orang yang akan menjadi wali terhadap seorang anak harus memenuhi 4 syarat di antaranya.<sup>65</sup>

- a. Berakal sehat dan dewasa (tidak bodoh dan tidak gila), jadi orang berakal dan tidak gila yang bisa menjadi wali dan orang yang telah dewasa atau baliq.

<sup>64</sup> Moch Idris Ramulyo, 2004, *Hukum Perkawinan Islam*, Bumi Aksara, Jakarta.

<sup>65</sup> Susanti, 2014, *Studi komparasi terhadap konsep perwalian dalam hukum islam dan undang-undang no.1 tahun 1974 tentang perkawinan*, Tesis UIN Sunan Ampel, Surabaya.

- b. Orang yang dapat dipercaya dan adil. Seorang akan menjadi wali harus dapat dipercaya untuk menjaga kesejahteraan anak di bawah pengawasan perwaliaanya.
- c. Wali harus sehat jasmani dan rohani dan seorang wali juga harus sanggup melakukan tugas-tugas yang dibebankan kepadanya.
- d. Wali harus seagama, orang yang akan menjadi wali harus sama agamanya dengan anak yang dibawah perwalian. Jadi orang yang bedah agama dengan anak tidak boleh untuk menjadi wali anak tersebut. Karena agama yang berlainan berpengaruh terhadap ikatan anak dan walinya, juga dalam menjalankan tugas yang menjamin kesejahteraan anak. Kalau anak ditetapkan berada ditangan wali yang tidak seagama dengan anak tersebut maka dikhawatirkan anak itu akan terpengaruh dengan agama walinya, karena seorang yang bukan muslim dikhawatirkan mengajarkan selain agama Islam dan mendorong si anak untuk memeluk agama yang dianut si pengasuh.

Jadi didalam hukum islam orang tua mempunyai tanggung jawab terhadap anaknya apabila bercerai maka ibu lah berhak untuk memelihara anak tersebut dan jika ibu sudah tidak ada maka diserahkan kepada pemelihara yang lebih dekat dengan urutan sebagai berikut.<sup>66</sup>

- a. Ibunya ibu (nenek dari ibu)
- b. Ibunya ayah (nenek dari ayah)

---

<sup>66</sup> Martiman, 1997, *Hukum Perkawinan di Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

- c. Ibunya nenek.
- d. Seterusnya dengan mendahulukan perempuan baru laki-laki (kalau sudah tidak ada yang perempuan) seperti bibi.

Jadi apabila anak yang belum dewasa dan tidak bernaung dibawah kekuasaan orang tua yang mana perwaliannya tidak diatur dengan cara yang sah maka pengadilan agama harus mengangkat seorang untuk menjadi wali, setelah mendengar dan memanggil dengan sah para keluarga sedarah atau semenda.<sup>67</sup> Penting untuk melakukan pengangkatan wali, karena apabila tidak diketahui ada orang tua, atau tempat tinggal mereka tidak diketahui maka dari pengadilan akan mengangkat seorang wali. Jadi pengangkatan wali itu dilakukan apabila seorang anak yang belum dewasa dan belum cakap dalam melakukan tindakan hukum dan apabila anak tersebut tidak dalam pengawasan orang tuanya atau orang tuanya tidak di ketahui keberadaannya, maka pengangkatan akan dilakukan oleh pengadilan agama.

Berakhirnya perwalian apabila:<sup>68</sup>

- a. Anaknya telah dewasa
- b. Meninggal dunia
- c. Walinya meninggal dunia
- d. Walinya dipecat dari perwaliannya

<sup>67</sup> Sudarsono, 1991, *Hukum Kekeluargaan Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta.

<sup>68</sup> Kompilasi Hukum Islam (KHI), *tentang hukum perkawinan*, buku 1, ayat 3-4. pasal 107,

### 3. Perwalian dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Selain Al-Qur'an dan hadist sebagai landasan ketentuan mengenai perwalian dalam konteks hukum Islam, ketentuan tersebut juga diadopsi dalam KHI (Kompilasi Hukum Islam), diatur dalam BAB XV mengenai perwalian.

Pada Pasal 107 ayat (1-4) dinyatakan bahwa:

- a. Perwalian hanya terhadap anak yang belum berumur 21 tahun dan atau belum pernah melangsungkan perkawinan;
- b. Perwalian meliputi perwalian terhadap diri dan harta kekayaan
- c. Bila wali tidak mampu berbuat atau lalai melaksanakan tugas perwaliannya, maka pengadilan agama dapat menunjuk salah seorang kerabat untuk bertindak sebagai wali atas permohonan kerabat tersebut.
- d. Wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikir sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik, atau badan hukum.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) tentang berakhirnya perwalian dijelaskan didalam pasal 107 ayat 3 dan 4, apabila wali lalai dalam melakukan tugasnya sebagai wali maka pengadilan agam bisa mengganti atau menunjuk seorang kerabat untuk mengganti sebagai wali atas permohonan kerabat tersebut.wali dapat diambil dari keluarga atau kerabat anak tersebut atau dari orang lain yang telah dewasa dan memenuhi syarat-syarat menjadi wali.

Berakhirnya perwalian juga ketika anak tersebut telah dewasa atau berumur 21 tahun dan telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum dan telah kawin, seperti yang telah disebutkan didalam pasal 111 KHI yaitu “wali berkewajiban

menyerahakan seluruh harta kekayaan anak apabila anak tersebut telah mencapai umur 21 tahun dan telah kawin.

#### 4. Perwalian menurut KUH Perdata

Perwalian (*voogdij*) adalah pengawasan terhadap anak yang dibawah umur, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua. Anak yang berada dibawah perwalian yaitu:

- a. Anak sah yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaanya sebagai orang tua
- b. Anak sah yang orang tuanya telah bercerai
- c. Anak yang lahir diluar perkawinan (*natuurlijke kind*)

Pada umumnya dalam setiap perwalian hanya ada seorang wali saja, kecuali apabila seorang wali ibu (*moerdervoogdes*) kawin lagi, dalam hal mana suaminya menjadi (*medevoogd*), jika salah satu dari orang tua tersebut meninggal, maka menurut Undang-undang orang tua yang lainnya dengan sendirinya menjadi wali bagi anak-anaknya (*wettelijke voogdij*).

Apabila seorang anak yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua ternyata tidak mempunyai wali, hakim akan mengangkat seorang wali atas permintaan salah satu pihak yang berkepentingan atau karena jabatannya (*datieve voogdij*). Tetapi ada juga kemungkinan seorang ayah atau ibu dalam surat wasiatnya (*testamen*) mengangkat seorang wali bagi anaknya, perwalian semacam ini disebut perwalian menurut wasiat (*tertamentair voogdij*).



Ada 3 (tiga) macam perwalian yaitu:

- a. Perwalian oleh suami atau istri yang hidup lebih lama pasal 345 KUH Perdata. Pasal 345 KUH Perdata “apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama sekedar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.”namun pada pasal ini tidak disebut pengecualian bagi suami-istri yang hidup terpisah disebabkan perkawinan putus karena perceraian atau pisah meja dan ranjang. Jadi bila ayah setelah perceraian menjadi wali maka dengan meninggalnya ayah maka si ibu dengan sendirinya (demi hukum) menjadi wali atas anak-anak tersebut.
- b. Perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu dengan surat wasiat atau akta tersendiri pasal 355 ayat (1) KUH Perdata “ orang tua masing-masing yang melakukan kekuasaan orang tua atau perwalian atas seorang anak atau lebih berhak mengangkat seorang wali atas anak itu apabila sesudah ia meninggal dunia perwalian itu tidak ada pada orang tua yang lain baik dengan sendirinya ataupun karena putusan hakim, seperti termasuk dalam pasal 353 ayat (5) KUH Perdata. Dengan kata lain orang tua masing-masing yang menjadi wali atau memegang kekuasaan orang tua berhak mengangkat wali kalau perwalian tersebut memang masih terbuka.
- c. Perwalian yang diangkat oleh Hakim, pasal 359 KUH Perdata, semua *minderjarige* yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua dan yang

diatur perwaliannya secara sah akan ditunjuk seorang wali oleh Pengadilan.

## **5. Perwalian menurut undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan**

Menurut ketentuan UU No.1 tahun 1974 tentang perkawinan, pada pasal 50 disebutkan:

- a. Anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali.
- b. Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Menurut ketentuan pasal 50 (1) UU No.1 tahun 1974 menyebutkan bahwa syarat-syarat untuk anak yang memperoleh perwalian adalah:

- a. Anak (laki-laki dan perempuan yang belum berusia 18 tahun).
- b. Anak-anak yang belum kawin.
- c. Anak tersebut tidak berada dibawah kekuasaan orang tua .
- d. Anak tersebut tidak berada dibawah kekuasaan wali.
- e. Perwalian menyangkut pemeliharaan anak tersebut dan harta bendanya.

Menurut UU No.1 tahun 1974 pasal 51, perwalian terjadi karena, wali dapat ditunjuk oleh salah seorang orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua sebelum ia meninggal dengan surat wasiat atau dengan lisan dengan dua orang

saksi dan wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik.

Pasal 51 UU No.1 tahun 1974 menyatakan:

- a. Wali wajib mengurus anak yang berada dibawah kekuasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya dengan menghormati agama kepercayaan anak itu.
- b. Wali wajib membuat daftar harta benda anak yang berada dibawah kekuasaannya pada waktu memulai jabatannya dan mencatat semua perubahan-perubahan harta benda anak tersebut.
- c. Wali bertanggung jawab tentang harta benda anak yang berada dibawah perwaliannya serta kerugian yang ditimbulkan kesalahan dan kelalaiannya.

Memperhatikan bunyi pasal 50 dan 51 tersebut, yang perlu diperhatikan adalah, meskipun penunjukan melalui surat wasiat atau lisan, sifatnya pilihan yang tidak bersifat imperatif, hendaknya dilakukan dengan cara-cara yang dapat mempunyai kekuatan hukum atau akta otentik. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan anak. Sejalan dengan asas menolak mudarat dan mengambil manfaat, asas ini mengandung makna bahwa harus dihindari segala bentuk hubungan perdata yang mendatangkan kerugian (mudarat) dan mengembangkan (hubungan perdata) yang bermanfaat bagi diri sendiri dan masyarakat.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Mohammad Daud Ali, 2013, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet ke-19 , PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Pasal. 52 UU No.1 tahun 1974 menyatakan terhadap wali berlaku pasal 48 UU ini, yakni orang tua dalam hal ini wali tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 tahun atau belum melakukan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak tersebut memaksa.

Pasal 53 UU RI No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan wali dapat dicabut dari kekuasaannya, dalam hal-hal yang tersebut dalam pasal 49 Undang-undang ini, yaitu dalam hal:

- a. Wali sangat melalaikan kewajibannya terhadap anak perwalian tersebut.
- b. Wali berkelakuan buruk sekali sebagai walinya.

Alasan daripada penunjukkan wali, termasuk wewenangnya untuk mengalihkan barang kekayaan anak yang berada dalam perwaliannya, hanya diperbolehkan apabila kepentingan anak menghendaknya (pasal 48jo.52 UU Perkawinan). Apabila dalam kenyataannya, wali yang ditunjuk tidak melaksanakan tugas-tugasnya dengan baik, atau dengan indikasi-indikasi tertentu kelihatan beriktikad tidak baik, maka hak perwaliannya dicabut. Prosedur dan tatacaranya dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Umum atau Pengadilan Agama untuk mencabutnya. Sebagaimana yang diperjelas dalam pasal 109 KHI yaitu. pencabutan kekuasaan perwalian dilakukan atas permohonan kerabatnya.

Apabila kekuasaan wali dicabut maka pengadilan menunjuk orang lain sebagai wali (pasal 53 (2) UU RI No.1 tahun 1974 tentang Perkawinan).

## C. Tinjauan Umum Tentang Penetapan Pengadilan.

### 1. Pengertian Pengadilan Agama

Pengadilan adalah lembaga atau badan yang bertugas menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Dalam mengadili dan menyelesaikan perkara itulah terletak proses pemberian keadilan itu, yang dilakukan oleh hakim baik tunggal maupun majelis. Oleh karena itu, hakim merupakan unsur yang sangat penting dalam penyelenggaraan peradilan. Kata peradilan apabila dihubungkan dengan agama akan menjadi peradilan agama yang berarti adalah proses pemberian keadilan di Pengadilan Agama. Pengadilan Agama adalah lembaga yang bertugas menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara-perkara yang menjadi wewenangnya.<sup>70</sup> Pengadilan menurut bahasa adalah dewan atau majelis yang mengadili perkara, mahkamah, proses mengadili keputusan hakim ketika mengadili perkara (bangunan tempat mengadili perkara).

Peradilan Agama adalah Peradilan Islam di Indonesia, sebab dari jenis-jenis perkara yang boleh seluruhnya adalah jenis perkara menurut agama Islam. Tegasnya, Pengadilan Agama adalah Peradilan Islam limitatif, yang disesuaikan dengan (dimutatis mutandikan) dengan keadaan di Indonesia. Di sisi lain, Pengadilan Agama adalah peradilan perdata sedangkan peradilan umum adalah juga peradilan perdata di samping peradilan umum. Jika lihat dari asas-asas hukum acara, tentulah ada prinsip-prinsip kesamaannya secara umum di samping

---

<sup>70</sup> Afif Sachrudin dan Peni Rinda Listyawati, 2020, “*The View Of Religiois Court Judges In Semarang On The Implementation Of E-Court In The Administration And Court Proceedings In Divorce Cases*”, Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA (KIMU) 4. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/11963/4798>

secara khusus tentu ada pula perbedaan antara Hukum Acara Peradilan Umum dan Hukum Acara Perdata Peradilan Agama<sup>71</sup>

Perkara yang diajukan ke Pengadilan Agama dan akan diperiksa oleh Hakim adalah perkara sekurang-kurangnya harus ada dua pihak yang berpekar, yakni Penggugat dan Tergugat. Penggugat adalah pihak yang merasa dirugikan dan memulai perkara atau memajukan gugatan, sedangkan Tergugat adalah orang yang dianggap merugikan pihak lain dan pihak yang ditarik ke muka Pengadilan oleh Penggugat. Pengecualian terhadap ketentuan ini disebut dengan gugatan *volunteer*. Artinya bahwa di dalam perkara tersebut hanya terdapat satu pihak, yaitu Pemohon dan perkara tersebut hanya terdapat satu pihak, yaitu Pemohon dan perkara yang lebih dikenal dengan perkara "Permohonan". Menyangkut hal ini, permohonan penetapan perwalian anak adalah termasuk gugatan *volunteer* dikarenakan hanya ada satu pihak dan tidak ada pihak yang dituntut untuk berbuat sesuatu atau melakukan sesuatu.

## **2. Sumber Hukum Acara Peradilan Agama**

Beberapa bagian hukum Islam kemudian benar-benar diangkat dalam peraturan perundang-undangan baik secara tersurat maupun tersirat. Secara hukum materil, lembaga Peradilan Agama dapat menjalankan kewenangannya sebagai peradilan bagi umat Islam di Indonesia untuk memutus perkara tidak lagi secara langsung menggunakan Al-Quran dan Hadis ataupun sumber-sumber hukum Islam lainnya semisal Ijma, Qiyas, Istihsan, Istihab ataupun kitab-kitab fiqh tertentu yang menjadi standar hukum Islam, kecuali jika kemudian terjadi pertentangan paham,

---

<sup>71</sup> Roihan A. Rasyid, 2016, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Edisi Terbaru PT Grafindo Persada, Jakarta.

maka Al-Quran dan standar hukum Islam lainnya dapat dijadikan rujukan secara langsung. Kedudukan Al-Quran sebagai sumber dari segala sumber hukum di dalam tataran hukum Islam dijelaskan dalam firman Allah<sup>72</sup>.

*surat Al-Maidah ayat 48-49*

وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنَ الْكِتَابِ وَمُهَيْمِنًا عَلَيْهِ  
فَأَحْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ لِكُلِّ  
جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمَنْهَاجًا وَلَوْ شَاءَ اللَّهُ لَجَعَلَكُمْ أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَكِنْ لِيَبْلُوَكُمْ  
فِي مَا آتَيْنَاكُمْ فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ إِلَى اللَّهِ مَرْجِعُكُمْ جَمِيعًا فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ  
فِيهِ تَخْتَلِفُونَ وَأَنْ أَحْكُم بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَأَحْذَرْتُمْ أَنْ  
يَقْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ فَإِنْ تَوَلَّوْا فَاعْلَمُوا أَنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ  
يُصِيبَهُمْ بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ

(ayat 48: *Wa anzalna ilaika kitaba bil haqqi musaddiqal lima baina yadaihi minal kitabi wa muhaiminan alaihi, Fahkum bainahum bima anzal'allahu, Wala tattabi ahwa ahum amma ja'aka minal haqq, likullin ja alna mingkum syirattaw wa minhaja, Walau sya'allahu laja alakum ummataw, wahidataw wa lakil liyabluwakum fi ma atakum, Fastabiqul khairat ilallahi marji ukum jami an fa yanabbi ukum bima kuntum fihi takhtalifun.*)

(ayat 49: *Wa anihkum bainahum bima anzallahu wa la tattabi ahwa ahum wahzar hum ay yaftinuka'amba'di ma anzallahu ilaik, Fa in tawallu fa'lam annama yuridullahu ay yusibahum biba'di zunubihim, Wa inna kasiram minan nasi lafasiqun).*

<sup>72</sup> M. Quraish Shihab, 2002, *Tafsir Al-Misbah, Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Quran*, Volume 2 Lentera Hati, Jakarta.

Artinya ayat 48: Dan Kami telah turunkan kepadamu Al Quran dengan membawa kebenaran, membenarkan apa yang sebelumnya, Yaitu kitab-kitab (yang diturunkan sebelumnya) dan batu ujian terhadap kitab-kitab yang lain itu; Maka putuskanlah perkara mereka menurut apa yang Allah turunkan dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka dengan meninggalkan kebenaran yang telah datang kepadamu. untuk tiap-tiap umat diantara kamu, Kami berikan aturan dan jalan yang terang. Sekiranya Allah menghendaki, niscaya kamu dijadikannya satu umat (saja), tetapi Allah hendak menguji kamu terhadap pemberiannya kepadamu, Maka berlomba-lombalah berbuat kebajikan. hanya kepada Allah kembali kamu semuanya, lalu diberitahukannya kepadamu apa yang telah kamu perselisihkan itu. ayat 49: dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), Maka ketahuilah bahwa Sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. dan Sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik.

Sumber hukum formil di Indonesia terdiri dari hukum perundang-undangan, hukum kebiasaan, hukum yurisprudensi, hukum agama dan hukum adat yang dinyatakan sebagai hukum positif. Keberadaan hukum formil tidak dapat dipungkiri bahwa tujuan utama diajukannya suatu perkara di Pengadilan adalah tegaknya hukum materil. Semua komponen yang terlibat dalam penegakan hukum materil tersebut harus tunduk pada ketentuan hukum acara (formil).



Hukum acara sebetulnya mengabdikan kepada hukum material, kedudukan hukum acara pada dasarnya juga mengutamakan kebenaran formil. Namun, tidak berarti hukum acara mengesampingkan kebenaran materil. Dalam hukum acara peradilan Islam atas dasar hadis Rasulullah shallallahu alaihi wasallam, menerangkan bahwa Allah memerintahkan untuk menyelesaikan perkara menurut zahirnya. Kata zahir bukanlah berarti kebenaran formil menurut istilah Hukum Acara Perdata Umum. Akan tetapi, maksudnya adalah kebenaran hakikat secara formil atau kebenaran materil menurut kemampuan manusia.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang merupakan hukum materiil bagi hakim pengadilan agama menjadi acuan dalam membuat keputusan berkenaan dengan perkara yang menjadi kompetensi dari Pengadilan Agama<sup>73</sup>

Kewenangan baru Pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama. Secara umum, kewenangan (competency) pengadilan dapat dibedakan menjadi dua. Yaitu kewenangan relative (*relative competency*) dan kewenangan absolut (*absolute competency*).

Kewenangan relative berkaitan dengan wilayah, sementara kewenangan absolute berkaitan dengan orang (kewarganegaraan dan keagamaan seseorang) dan perkara. Setelah pemberlakuan UU No. 3 tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, perluasan kompetensi absolute Pengadilan Agama dijelaskan dalam dua tempat (1) Ketentuan yang bersifat "umum" yang ditetapkan pada bagian dua tentang kedudukan peradilan agama, dan (2) Ketentuan rincian yang ditetapkan pada bagian Kewenangan Pengadilan.

---

<sup>73</sup> Ghulam Muhammad, 2009, *Sistem Hukum Kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam*, Universitas Medan Area, Warta Univertaria, Majalah Ilmiah Universitas Medan, Medan.

Ketentuan mengenai kewenangan absolut Pengadilan Agama yang bersifat umum ditetapkan bahwa peradilan agama adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi pencari keadilan yang beragama Islam mengenai "perkara perdata tertentu". Sementara dalam UU No. 3 tahun 2006 ditetapkan bahwa peradilan agama adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara tertentu.

Perubahan klausul dari perkara perdata tertentu menjadi perkara tertentu menunjukkan bahwa peradilan agama memiliki potensi untuk memeriksa dan memutus perkara perdata yang lebih luas. Pengadilan Agama mempunyai peranan untuk menegakkan hukum dan keadilan karena adanya persengketaan-persengketaan di antara orang-orang yang beragama Islam yang diajukan kepadanya. Alat bukti berupa pengakuan dalam hukum acara perdata apabila pihak tergugat atau pihak lawan dalam perkara di persidangan telah mengakui adanya suatu peristiwa hukum, umumnya tidak perlu adanya pembuktian. Jika ternyata dalam suatu perkara pengakuan seorang terhadap hak kepemilikan atas suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak dan terjadinya suatu peristiwa hukum disangkal oleh pihak lawan, maka pihak yang disangkal tersebut harus dapat membuktikan adanya bukti hak kepemilikan atas bendanya dan bukti atau saksi yang melihat dan mendengar terjadinya peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak yang sedang berperkar. Pengakuan yang diucapkan di muka Hakim dalam perkara perdata dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna tentang adanya peristiwa hukum yang menjadi objek dari pada sengketa.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Surabaya.

Kewenangan Pengadilan Agama mengalami perubahan pasca adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1987 tentang Pengadilan Agama. Pengadilan Agama semulanya bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama di bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, dan hibah, serta wakaf dan sedekah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1987. Akan tetapi, pada Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama, kewenangan Pengadilan Agama mengalami penambahan pada perkara yang menyangkut infaq, zakat serta ekonomi syariah. Se jauh ini, kewenangan absolut Pengadilan Agama masih bertugas pada 9 bidang saja sesuai Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Meskipun Undang-Undang Pengadilan Agama kembali diubah atas Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009.

Menurut Yahya Harahap, mengenai ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2009 menegaskan bahwa, para pihak yang bersengketa adalah pemeluk agama Islam, Perkara perdata yang disengketakan terbatas mengenai perkara bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah hubungan hukum yang melandasi keperdataan tersebut berdasarkan hukum Islam. Dengan demikian, asas personalitas keislaman didalam kewenangan absolut meliputi dua hal, yaitu:

- a) Kedua belah pihak, atau para pihak harus sama-sama beragama Islam,
- b) Hubungan hukum yang mengikat pada perkara berdasarkan hukum Islam.

Karenanya Peradilan Agama memutuskan dan menyelesaikan perkara berdasarkan hukum Islam.<sup>75</sup> Pengadilan Agama adalah sebutan (*titelateur*) resmi bagi salah satu diantara empat lingkaran Peradilan Negara atau Kekuasaan Kehakiman yang sah di Indonesia. Pengadilan Agama juga salah satu diantara tiga peradilan khusus di Indonesia dua peradilan khusus lainnya adalah Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara. Dikatakan peradilan khusus karena Pengadilan Agama mengadili perkara-perkara tertentu atau mengenai golongan rakyat tertentu yaitu beragama islam.<sup>76</sup>

Dalam hal ini Peradilan Agama hanya berwenang dibidang perdata tertentu saja, tidak dalam bidang pidana dan juga hanya untuk orang-orang beragama islam di Indonesia, dan juga dalam perkara-perkara perdata islam tertentu saja. Dalam Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 Tentang Peradilan Agama dalam pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “*Peradilan Agama adalah peradilan bagi orang-orang yang beragama islam*”.

Dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Agama adalah salah satu dari peradilan Negara Indonesia yang sah, yang bersifat peradilan khusus, yang berwenang serta mengadili perkara perdata islam untuk mencari keadilan serta penyelesaian perselisihan hukum tertentu, hanya untuk orang-orang yang beragama islam.

---

<sup>75</sup> Abd Halim Talli, 2019, *Asas-Asas Peradilan dalam Risalah Al-Qada terhadap Beberapa Asas Peradilan di Indonesia*, Vol 6, No.1.

<https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al-qadau/article/view/9483/6676>

<sup>76</sup> Roihan A Rasyid, 2000, *Hukum Acara Peradilan Agama*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

## 2. Kekuatan Penetapan dan Putusan Hakim

Pasal 1917 dan 1918 KUHPerdara serta Pasal 21 Undang- undang Nomor 14 Tahun 1970, menyebutkan bahwa putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap adalah putusan yang menurut Undang-Undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa melawan putusan itu. Kekuatan hukum yang tetap<sup>77</sup> yaitu:

### a. Kekuatan Mengikat

Kekuatan mengikat ini karena kedua pihak telah bersepakat untuk menyerahkan kepada pengadilan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara mereka, maka dengan demikian kedua pihak harus tunduk terhadap putusan yang dibuat oleh pengadilan atau hakim.

### b. Kekuatan Pembuktian

Putusan pengadilan yang dituangkan dalam bentuk tertulis merupakan akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti oleh kedua pihak apabila diperlukan sewaktu – waktu oleh para pihak untuk mengajukan upaya hukum.

### c. Kekuatan eksekutorial

Putusan hakim atau putusan pengadilan adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa oleh para pihak dengan bantuan alat-alat negara terhadap pihak yang tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dikutip oleh Darius Lekalawo putusan atau putusan hakim adalah suatu pernyataan oleh hakim sebagai pejabat negara

---

<sup>77</sup> [http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II\\_1.pdf](http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II_1.pdf)

yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak.

Penetapan adalah keputusan pengadilan atas perkara permohonan (*volunter*), misalnya penetapan dalam perkara dispensasi nikah, izin nikah, wali adhal, poligami, perwalian, itsbat nikah, dan sebagainya. Penetapan merupakan *jurisdiction voluntaria* yang berarti bukan peradilan yang sesungguhnya karena pada penetapan hanya ada permohon tidak ada lawan hukum. Didalam penetapan, Hakim tidak menggunakan kata “mengadili”, namun cukup dengan menggunakan kata menetapkan”

Sebagaimana dalam ketentuan laporan akhir Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia yang dikutip oleh Fence M. Wantu bahwa hakim selalu dituntut pengembangan dirinya senantiasa didasarkan pada nilai-nilai moralitas umum (*common morality*), yaitu:

- a. Nilai kemanusiaan (*humanity*), yang artinya penghormatan pada keluhuran martabat kemanusiaan.
- b. Nilai keadilan (*justice*), artinya selalu memberikan kepada orang apa yang menjadi haknya.
- c. Nilai kepatutan atau kewajaran, artinya selalu memperhatikan dan memperhitungkan rasionalitas situasi dan rasa keadilan individual anggota masyarakat.
- d. Nilai kejujuran, artinya selalu memelihara kejujuran dan penghindaran diri dari perbuatan yang curang.
- e. Keharusan untuk memiliki kualitas keahlian dan keilmuan.

- f. Kesadaran untuk selalu menghormati dan menjaga integritas dan kehormatan profesinya.
- g. Nilai pelayanan dan kepentingan publik.

Paulus E. Lotulung<sup>78</sup> memaparkan putusan berkualitas mencerminkan kepiawaian dan kemampuan hakim di dalam memutus perkara. Otoritas memutus perkara ada pada hakim sebagai pemegang kekuasaan kehakiman yang dijamin kemerdekaannya oleh Undang-undang Dasar Tahun 1945.

Segala penetapan ataupun putusan pengadilan harus memuat alasan- alasan dan dasar-dasar putusan, serta mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tidak tertulis, yurisprudensi atau doktrin hukum. Jadi hakim diperintah oleh undang-undang untuk menggali, menemukan hukum, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan, larangan ini disebut *Ultra Petitum Partium*. Putusan yang mengandung hal ini harus dinyatakan cacat meskipun dilakukan dengan iktikad baik ataupun sesuai dengan kepentingan umum. Sedangkan yang didasarkan pada *ex aquo et bono* dapat dibenarkan asal masih dalam kerangka yang sesuai dengan inti petitum primeir.

Penetapan yang dihasilkan oleh hakim hendaknya digali dari nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat agar putusannya dapat memenuhi rasa keadilan

---

<sup>78</sup> Asep Nursobah, ,2010, *Mewujudkan Putusan Berkualitas Yang Mencerminkan Rasa Keadilan*, Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Rapat Kerja Nasional , Balikpapan.

masyarakat yang ada penetapan hakim yang berkualitas menuntut adanya perpaduan antara ilmu pengetahuan (*knowledge*) dalam energi mental, energi emosional, dan energi spiritual. Optimalisasi penguasaan ilmu dalam energi-energi tersebut akan menyentuh akal, perasaan, dan keyakinan sehingga banyak penetapan hakim harus didasarkan pada keyakinan hakim.





## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan**

Paparan kasus Anak Belum Cakap Hukum Yang dikuasakan Kepada Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh.

Pengadilan Agama Raha yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu dalam tingkat pertama, dalam sidang majelis hakim, telah menjatuhkan penetapan dalam perkara perwalian antara Muh. Mustafa bin Abdul Rahman, tempat dan tanggal lahir Larantuka, 09 Mei 1969, agama islam, pekerjaan pensiunan ASDP, pendidikan SLTA, tempat kediaman di jalan pelabuhan ferry, Kelurahan Napabalano, Kecamatan Napabalano, Kabupaten Muna, sebagai pemohon.

Pengadilan Agama tersebut, telah membaca dan mempelajari berkas perkara, telah mendengar keterangan Pemohon dan telah memeriksa alat-alat bukti pemohon.

##### a. Duduk Perkara

Menimbang bahwapemohon dengan surat permohonannya tertanggal 12 oktober 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Raha pada taggal 17 oktober 2022 dengan register perkara nomor 187/Pdt.P/2022/PA Rh, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Muhammad Farhan Kapitan Bel'a bin Muh. Mustafa dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a bin Muh. Mustafa adalah anak kandung

dari pasangan suami istri antara Muh. Mustafa bin Abdul Rahman dengan Andi Ledyanti Herlis binti A Gani.

- Bahwa Pemohon adalah calon wali dari para anak tersebut.
- Bahwa ibu kandung para anak tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 7 November 2020 berdasarkan kutipan akta kematian nomor 7403-Km17112020-002 tertanggal 17 November 2020.
- Bahwa setelah kematian ibu kandung para anak tersebut, maka anak-anak tersebut menjadi tanggung jawab dan berada dalam pemeliharaan/pengasuhan Pemohon sebagai orang tua kandung dari anak-anak tersebut dan tinggal bersama Pemohon.
- Bahwa Pemohon memerlukan Penetapan Perwalian atas anak-anak kandung dibawah umur Pemohon dengan almahumah Andi Ledyanti Herlis binti A Gani guna dijadikan sebagai lisan hukum untuk kepentingan hukum anak-anak dibawah umur tersebut dan untuk mengurus akta jual beli tanah dan bangunan.
- Bahwa sejak meninggalnya almahumah Andi Ledyanti Herlis binti A. Gani hingga diajukanya permohonan ini tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan atas permohonan Pemohon tersebut diatas
- Bahwa oleh karena itu Pemohon memohon kepada ketua Pengadilan Agama Raha Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan bahwa Pemohon adalah sebagai wali dari anak-anak kandung Pemohon dengan almarhumah Andi Ledyanti Herlis binti A. Gani.

- Bahwa Pemohon sanggup membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Berdasarkan alasan atau dalil-dalil dia atas, Pemohon mohon agar ketua Pengadilan Agama Raha segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan penetapan yang amarnya berbunyi:

b. Primair:

- Mengabulkan permohonan
- Menetapkan pemohon sebagai wali dari anak kandung pemohon dengan almahumah Andi Ledyanti Herlis binti A Gani yang bernama: Muhammad Farhan Kapitan Bel'a bin Muh. Mustafa, lahir di Makassar 9 Juni 2003, umur 19 tahun dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a bin Muh. Mustafa, lahir di Makassar 25 Maret 2006, umur 16 tahun.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Pemohon telah hadir sendiri di persidangan.

Bahwa unruk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat dan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Bukti Surat:

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Pemohon (Muh. Mustafa) Nomor: 7403060905690001, tanggal 1 Maret 2022, (P.1);
- Fotokopi Kutipan Akta Nikah Pemohon Nomor: 210/05/I/2000, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan

Pasimasunggu, Kabupaten Selayar, tanggal 19 November 1999, (P.2);

- Fotokopi Kutipan Akta Kematian istri Pemohon (Andi Ledyanti Herlis) Nomor: 7403-KM-17112020-002, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Muna (P.3);
- Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 474.4/777/KNB/2022, yang dikeluarkan oleh Lurah Napabalano, tanggal 12 September 2022 (P.4);
- Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Muh. Mustafa Nomor: 7403060609080002, tanggal 5 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Muna (P.5);
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran atas nama Muhammad Fahri Kapitan Bel'a Nomor: 7403-LT-12102010-0012, tanggal 12 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Muna (P.6);
- Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran atas nama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a Nomor: 241/IST/LK/KCS/2003, tanggal 15 Desember 2003, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Makassar (P.7);
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama Muh. Mustafa, Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a, Nomor: 00903 dan Surat Ukur Nomor:

266/Napabalano/2014, tanggal 27 Maret 2014, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Muna (P.8);

2. Bukti Saksi:

- Saksi 1, La Ramlan bin La Ode Aisyah, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon karena saksi adalah teman Pemohon;
  - Bahwa Pemohon adalah mantan suami dari seorang perempuan bernama Andi Ledyanti Herlis;
  - Bahwa istri Pemohon tersebut telah meninggal dunia pada 07 November 2020 karena sakit;
  - Bahwa dari perkawinan Pemohon dengan mantan suaminya tersebut dikaruniai 2 (dua) anak yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a yang saat ini tinggal Bersama Pemohon;
  - Bahwa Pemohon beserta anak-anakny beragama islam;
  - Bahwa saat meninggal dunia, mantan istri pemohon tidak meninggalkan wasiat;
  - Bahwa Pemohon ingin menunjukan perwalian terhadap anak Pemohon yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a karena anak tersebut belum cukup umur dan belum pernah menikah;

- Bahwa sejak lahir, anak-anak tersebut tinggal Bersama, dirawat diasuh oleh Pemohon, segala kebutuhan hidupnya yang menanggung adalah Pemohon;
  - Bahwa anak-anak Pemohon saat ini dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dan tumbuh kembang secara baik;
  - Bahwa selama ini Pemohon telah bertanggung jawab dalam memelihara dan mendidik anak tersebut pertumbuhan dan perkembangan anak tersebut berjalan baik dan Pemohon adalah termasuk orang yang baik, jujur, tidak pernah dijatuhi pidana dan dapat dipercaya dalam membesarkan dan mendidik anak tersebut;
  - Bahwa Pemohon bekerja sebagai pensiunan ASDP;
  - Bahwa pihak keluarga tidak ada yang keberatan bila Pemohon menjadi wali anak yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a karena Pemohon adalah ayah kandungnya;
  - Bahwa Pemohon mengajukan permohonan perwalian ini dalam rangka untuk mengurus Akta Jual beli tanah dan bangunan;
- Saksi 2, Muhammad Said bin Ilyas, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon karena saksi adalah teman Pemohon;

- Bahwa Pemohon adalah mantan suami dari seorang perempuan bernama Andi Ledyanti Herlis;
- Bahwa istri Pemohon tersebut telah meninggal dunia pada 07 November 2020 karena sakit;
- Bahwa dari perkawinan Pemohon dengan mantan suaminya tersebut dikaruniai 2 (dua) anak yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a yang saat ini tinggal Bersama Pemohon;
- Bahwa Pemohon beserta anak-anaknya beragama islam;
- Bahwa saat meninggal dunia, mantan istri pemohon tidak meninggalkan wasiat;
- Bahwa Pemohon ingin mengajukan perwalian terhadap anak Pemohon yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a karena anak tersebut belum cukup umur dan belum pernah menikah;
- Bahwa sejak lahir, anak-anak tersebut tinggal Bersama, dirawat diasuh oleh Pemohon, segala kebutuhan hidupnya yang menanggung adalah Pemohon dan selama ini tidak pernah diasuh oleh orang lain;
- Bahwa anak-anak Pemohon saat ini dalam kondisi sehat jasmani dan rohani dan tumbuh kembang secara baik;
- Bahwa selama ini Pemohon telah bertanggung jawab dalam memelihara dan mendidik anak tersebut pertumbuhan dan

perkembangan anak tersebut berjalan baik dan Pemohon adalah termasuk orang yang baik, jujur, tidak pernah dijatuhi pidana dan dapat dipercaya dalam membesarkan dan mendidik anak tersebut;

- Bahwa Pemohon bekerja sebagai pensiunan ASDP;
- Bahwa pihak keluarga tidak ada yang keberatan bila Pemohon menjadi wali anak yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a karena Pemohon adalah ayah kandungnya;
- Bahwa Pemohon mengajukan permohonan perwalian ini dalam rangka untuk mengurus Akta Jual beli tanah dan bangunan, karena Pemohon adalah pendatang saat ini sudah pensiun, maka Pemohon berniat akan menjual rumahnya dan kembali ke kampung halamannya di Larantuka, Flores Bersama anak-anaknya;

Bahwa selanjutnya Pemohon menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan mohon penetapan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian penetapan ini, ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi penetapan ini;

Duduk perkara ini dimulai ketika harta berupa tanah atas nama Muh. Mustafa, Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a, Nomor: 00903 dan Surat Ukur Nomor: 266/Napabalano/2014, tanggal 27 Maret 2014,



yang terletak di Kelurahan Napabalano, Kecamatan Napabalano, Kabupaten Muna, akan dilakukan untuk mengurus Akta Jual beli tanah dan bangunan.

Maksud Pemohon mengajukan permohonan tersebut meminta untuk ditetapkan perwalian anak dari anak Pemohon yang bernama Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a karena anak tersebut belum cukup umur dan belum pernah menikah.

Identitas dari Pemohon yang dimuat dalam penetapan Pengadilan Agama Raha Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh. Ini adalah sebagai berikut:

- Muh. Mustafa (ayah Kandung), untuk selanjutnya disebut sebagai Pemohon.

Selanjutnya jika dianalisis kedudukan Pemohon dalam penetapan ini adalah sebagai orang tua kandung dari Muhammad Farhan Kapitan Bel'a, dan Muhammad Fahri Kapitan Bel'a.

Dalam konteks penelitian ini untuk memperoleh gambaran tentang bagaimana Kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan. Putusan ini adalah putusan dalam perkara penetapan perwalian yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Materi pokok permohonan dalam perkara ini pada pokoknya mengenai penetapan wali.

Dasar pertimbangan Penetapan Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh. Dalam menentukan perwalian anak dalam pertimbangan penetapan di Pengadilan Agama Raha, dalam menentukan penetapan perwalian sebagaimana termuat dalam Penetapan Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh. Dalam perkara permohonan penetapan

perwalian, dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang dibuat oleh majelis hakim Pengadilan Agama Raha dalam penetapan tersebut. Untuk lebih jelasnya penulis uraikan sebagai berikut:

- Kewenangan Pengadilan Agama

Berdasarkan ketentuan pasal 49 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah pertama dengan Undang-Undang nomor 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang nomor 50 tahun 2009. Bahwa perwalian anak yang belum dewasa merupakan bagian dari bidang perkawinan, dan oleh karena perwalian dalam perkara *a quo* dilakukan oleh orang islam. Perkara ini adalah termasuk kewenangan absolut Pengadilan Agama dan karena telah diajukan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, maka secara formil dinyatakan harus dinyatakan diterima.

- Alat bukti dan keterangan saksi

Untuk mendukung dalil permohonannya Pemohon telah mengajukan bukti-bukti dimuka persidangan berupa P.1 hingga P.8 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama La Ramlan bin La Ode Aisyah dan Muhammad Said bin Ilyas.

Bahwa berdasarkan bukti P.1 hingga P.8, bukti surat tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 1888 KUHPerdara dan pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 tahun 2003 tentang Bea Materai.

Bahwa kedua orang saksi yang diajukan atas nama La Ramlan bin La Ode Aisyah dan Muhammad Said bin Ilyas, yang telah memberikan keterangan

yang bersesuaian di dalam persidangan dan dibawah sumpah, sehingga saksi-saksi tersebut secara formil dan materil dapat diterima dan saksi tersebut bersesuaian satu sama lain telah mengungkap fakta yang pada pokoknya menguatkan dalil-dalil permohonan Pemohon.

- **Pertimbangan Perwalian**

Oleh Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana pasal 98 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, batas usia anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak cacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan pernikahan, berdasarkan hukum yang hidup di dalam masyarakat, norma hukum islam dan norma hukum positif.

Mengenai terhalang atau tidak sedang dicabut kuasanya Pemohon adalah sebagai ayah dari anak-anak yang dimintakan perwalian, berdasarkan pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 jo pasal 98 KHI, secara mutatis mutandis dengan sendirinya pemohon dapat bertindak sebagai wali dari anak tersebut untuk melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun diluar pengadilan, juga dianalogikan ketentuan pasal 164 Kompilasi Hukum Islam, bagi ahli waris yang belum dewasa atau tidak mampu melaksanakan hak dan kewajibannya maka baginya dapat di angkat wali berdasarkan keputusan Hakim atas usul anggota keluarga.

Ketentuan dalam pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, untuk menjadi wali anak dilakukan melalui penetapan pengadilan.

Dimana di dalam penjasana pasal demi pasalnya dijelaskan bahwa, pengadilan yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah Pengadilan Agama bagi yang beragama islam dan Pengadilan Negeri bagi yang beragama selain islam.

Tidak pernah melakukan perbuatan tercela dan tidak pernah melakukan perbuatan pidana dan sebagainya, sebagaimana ditentukan didalam pasal 51 ayat (2) Undang-Undang nomro 1 tahun 1974 jo pasal 107 ayat (4) dan pasal 109 Kompilasi Hukum Islam.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas permohonan Pemohon telah sesuai dengan hukum dan oleh karenanya patut dikabulkan.

Bahwa karena perkara *a quo* masuk bidang perkawinan, maka berdasarkan pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009. Maka seluruh biaya perkara harus dibebankan kepada Pemohon.

Dari pemaparan kasus kedudukan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Anak Dibawah Penganpuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Raha Nomor: 187/Pdt.P/2022/PA Rh. Maka apabila dikaitkan dengan teori hukum progresif oleh Satjipto Raharjo, sudah sejalan dengan teori tersebut dimana hukum ditempatkan pada adanya kebutuhan dan kepentingan masyarakat, yakni kembali pada filosofi dasarnya dari hukum itu sendiri yaitu hukum untuk manusia atau masyarakat.

Selanjutnya, penetapan perwalian yang diberikan oleh Hakim bersifat pembuktian yang digunakan sebagai dasar untuk menjadi wali anak, dan juga

penetapan pengadilan memiliki kekuatan hukum *inkracht* atau berkekuatan hukum tetap.

Menurut Pasal 1 huruf H Kompilasi Hukum Islam (KHI), Perwalian ialah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, atau kedua orang tuanya masih hidup tetapi tidak cakap melakukan perbuatan hukum<sup>79</sup>

Adanya peralihan hak atas tanah yang dimiliki si anak yang kepemilikan hartanya terletak pada si anak, jika dilakukan jual-beli, PPAT akan meminta sebuah penetapan perwalian dari Pengadilan sebagai syaratnya. Guna memenuhi ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sebagaimana ketentuan lebih lanjut diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Anak dibawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum.

Maka dari itu jika dikaitkan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta tersebut memiliki kekuatan mengikat berdasarkan hukum perdata, sudah memenuhi kriteria untuk pembuatan akta, dimana pihak yang melakukan perbuatan hukum sudah cakap melakukan perbuatan hukum dengan adanya penetapan tersebut, dalam hal ini wali sebagai pengganti anak. Sehingga mengakibatkan kedudukan akta PPAT menjadi otentik.

---

<sup>79</sup> Kompilasi Hukum Islam (KHI), *tentang Hukum Perkawinan*, Buku 1, Pasal 1 huruf h.

Akta otentik mengenal asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat - syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Jika ada yang menyangkal maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini berbeda halnya dengan akta dibawah tangan dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta dibawah tangan tersebut. akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.

Berdasarkan uraian – uraian tentang kekuatan pembuktian sebuah akta PPAT dapat dikatakan bahwa kedudukan akta PPAT sebagai alat bukti sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta tersebut palsu ataupun melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud diatas. Dengan demikian, hakim harus menerima akta PPAT sebagai suatu alat bukti yang sempurna dalam hukum acara perdata.

Khusus dalam konteks pembuatan akta otentik, akta yang dibuat oleh PPAT itu dapat dikategorikan ke dalam rumpun hak atas kepastian hukum dan keadilan. Sangatlah dibutuhkan alat bukti otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilaksanakan melalui PPAT sebagai pemangku jabatan dibidang pembuatan akta otentik.

## **B. Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Anak Dibawah Pengampuan Wali Berdasarkan Penetapan Pengadilan**

Berkaitan dengan jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus di penuhi berkaitan dengan cara pembuatan akta PPAT yakni syarat formil dan syarat materil. Adapun tata cara pembuatan akta tersebar dalam berbagai peraturan yang terkait kePPAT-an, mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta PPAT didasari oleh pasal 24 PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT.

Menurut Lili Rasjidi bahwa suatu hak itu mengharuskan kepada orang yang terkena hak itu mengharuskan kepada, orang kena hak itu untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>80</sup>

Peralihan hak menurut UUPA adalah setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Dalam hal ini yang termasuk peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli, tetapi dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak

---

<sup>80</sup> Lili Rasjidi, 1998, *Filsafat Hukum*, Remaja Karya, Bandung.

pemilikan tanah.<sup>81</sup> Namun yang sering terjadi dimasyarakat adalah peralihan hak melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain.<sup>82</sup>

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka pada proses peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak dibawah umur dimulai dari pembuatan akta perwalian atau menggunakan penetapan pengadilan sebagai wali dari anak tersebut, setelah dilakukannya perwalian maka seorang wali dapat bertindak secara hukum untuk anak tersebut.

Tata cara penunjukan seorang wali diatur dalam ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang terdapat pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 15. Tata cara penunjukan wali berdasarkan pada Pasal 8 menyatakan bahwa, “Penunjukan wali dilakukan berdasarkan permohonan atau wasiat Orang Tua.”

Pada Pasal 9 menyebutkan bahwa:

- a. Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan

---

<sup>81</sup> Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

<sup>82</sup> Istanti.Akhmad Khisni. 2017. *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*. Vol 4 No. 2.

<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1797/1346>



disampaikan oleh seseorang atau badan hukum sebagai calon Wali kepada Pengadilan

- b. Permohonan penunjukan Wali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh
- c. Permohonan penunjukan Wali dan permohonan pencabutan kuasa asuh yang telah diterima oleh Pengadilan ditetapkan melalui persidangan
- d. Seseorang atau badan hukum dinyatakan sebagai Wali setelah mendapatkan penetapan dari pengadilan

Implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap anak dibawah umur, proses jual beli perlu dibuatkan akta perwalian<sup>83</sup>

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah timbulnya suatu kewajiban dan hak antara para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli serta beralihnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuktikan dengan adanya akta

<sup>83</sup> Ayu Indirakirana, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto. 2022, *Implementasi Perwalian Terhadap Anak Di Bawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kota Singaraja* e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha. Program Studi Ilmu Hukum ,Vol. 5, No. 2.

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj00r\\_AtID\\_AhVl6jgGHRw-DZsQFnoECDAQAQ&url=https%3A%2F%2Fjournal.undiksha.ac.id%2Findex.php%2Fjatay%2Farticle%2Fdownload%2F51635%2F22801&usg=AOvVaw1bffhwEbLFEGvKbLj6J7L0](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj00r_AtID_AhVl6jgGHRw-DZsQFnoECDAQAQ&url=https%3A%2F%2Fjournal.undiksha.ac.id%2Findex.php%2Fjatay%2Farticle%2Fdownload%2F51635%2F22801&usg=AOvVaw1bffhwEbLFEGvKbLj6J7L0)

jual beli (AJB), yang merupakan salah satu akta otentik.

Subekti mengatakan” dalam masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau bukti yang paling tepat memanglah tulisan”. Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kemampuan lahiriah akta merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta. Parameter untuk menentukan akta sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari PPAT yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak

yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT (pada akta pejabat atau berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

c. Kekuatan Pembuktian Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan / disampaikan di hadapan PPAT dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap PPAT yang kemudian atau keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. PPAT terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta PPAT mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk atau diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Ketiga kekuatan sebuah akta otentik yang dibuat dihadapan atau oleh PPAT tersebut merupakan kesempurnaan kedudukan sebuah akta PPAT sebagai alat bukti pada hukum pembuktian khususnya dalam hukum acara perdata dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut.

Mekanisme pembuatan akta jual beli tanah proses peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur adalah sebagai berikut:

- a. Surat pengantar PPAT untuk melakukan pendaftaran peralihan hak.
- b. Surat permohonan yang di tandatangani oleh calon penerima hak dengan materai.
- c. Surat kuasa apabila dikuasakan.
- d. Surat pernyataan calon penerima hak bahwa calon pemilik tidak melanggar batas kepemilikan tanah pertanian apabila obyek tanah pertanian.
- e. Surat perwalian dan pernyataan izin menjual atau penetapan pengadilan perwalian dan izin menjual.
- f. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Penjual pembeli yang dilegalisir.
- g. Foto copy kartu keluarga penjual pembeli yang dilegalisir.
- h. Foto copy Akta kelahiran yang di legalisir.
- i. Foto copy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan yang di legalisir.
- j. Foto copy surat setoran pajak daerah bea perolahan hak atas tanah

dan bangunan (SSPD- BPHTB) pajak pembeli.

- k. Foto copy setoran pajak (SSP) dan foto copy bukti pembayaran.
- l. Surat pernyataan siap membayar kekurangan pajak apabila ada kekurangan pembayaran dari pembeli dan bermaterai.
- m. Akta jual beli lembar kedua.
- n. Sertifikat asli.
- o. Permohonan ZNT.<sup>84</sup>

Perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik, dikarenakan bahwa perbuatan-perbuatan itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan hal ini menyangkut pula kepentingan pihak lain, dan dengan dibuatnya akta otentik sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum tersebut, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat perbuatannya sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang wajar, karena akta PPAT adalah merupakan akta otentik yakni akta yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat (alat bukti yang sempurna) bahwa suatu perbuatan-perbuatan hukum tertentu tersebut benar-benar terjadi.

Selain itu PPAT dalam menjalankan tugasnya dikaitkan dengan teori bekerjanya hukum, PPAT merupakan faktor yang mempengaruhi bekerjanya hukum dalam masyarakat, dapat dilihat dari peran PPAT yang menjadi perantara masuknya hukum dalam sebuah masyarakat. Hal ini sudah sejalan dengan

---

<sup>84</sup> Anjar Restu Ashari Amin Purnawan, 2017, *Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Dibawah Umur Dan Pendaftarannya Di Kantor Pertanahan Kota Tegal*, Vol. 4, No. 1.  
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1529/1181>

pendapat william chambliss dan Robert B Saidman bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga pembuat hukum, dan lembaga pelaksana hukum. Secara dokmatis bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosilogis bekerjanya hukum dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Sehingga akta PPAT tersebut merupakan produk hukum yang lahir dari keadaan sosial masyarakat yang mengingikna sebuah pembuktian tertluis untuk menjadi bukti otentik terhadapap suatu objek tertentu.

Selain itu, Eddy Os Hiariej juga menyebutkan bahwa perlindungan hukum itu dapat dilihat secara *in abstracto* dan *in concreto*. Perlindungan *in abstracto* mengandung makna substansi suatu kaidah hukum haruslah memberikan perlindungan, sementara perlindungan hukum *in concreto* mengandung arti bahwa praktik penegakan hukum harus memberikan perlindungan.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Irfan Iryadi. 2018, *Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Diponegoro.  
<https://media.neliti.com/media/publications/272674-none-65c70dfd.pdf>

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pembahasan diatas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Kedudukan Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan . Akta PPAT berkedudukan sebagai alat pembuktian yang berifat akta otentik, dalam rangka memberikan jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum, mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu yang perwujudannya dilaksanakan melalui pembuatan akta otentik di bawah payung Undang-Undang Jabatan PPAT. Oleh sebab itu, dengan adanya akta PPAT, tentunya telah mewujudkan hak konstitusional warga negara atas kepastian hukum yang berkeadilan atas keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu. Ini sejalan dengan teori hukum progresif yang dikemukakan oleh Sajoito Raharjo.
2. Akibat hukum Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan Pengadilan, dengan dibuatnya akta otentik sebagai alat bukti dalam perbuatan hukum tersebut, maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat perbuatannya sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang wajar, dikarenakan bahwa perbuatan-perbuatan itu sangat penting bagi yang bersangkutan dan hal ini menyangkut pula kepentingan pihak lain. yang dapat dijadikan sebagai keakutan pembuktiannya bernilai sempurna sekaligus mengikat

(*volledig en bindende bewijskracht*). Bahwa suatu perbuatan-perbuatan hukum tertentu tersebut benar-benar terjadi yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual dengan tujuan membeli hak atas tanah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. Dengan ini PPAT telah sejalan dengan teori bekerjanya hukum yang dikemukakan oleh William Chambliss dan Robert B Saidman.

## **B. Saran**

### **1. Bagi masyarakat**

kiranya terhadap pembuatan akta jual beli terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan dalam melakukan jual beli yang berkaitan dengan tanah, dalam hal ini keperluan peralihan hak yang masih belum cakap hukum atau belum dewasa bisa melakukan konsultasi terlebih dahulu dengan PPAT, yang mana menjadi tugas dan tanggung jawab dari seorang PPAT. Sehingga masyarakat bisa memahami proses, serta tahapan-tahapan yang harus dilalui. Guna mencapai administrasi yang baik, tertib dan benar.

### **2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

kiranya terhadap pembuatan akta jual beli terhadap anak dibawah pengampuan wali berdasarkan penetapan pengadilan. Guna keperluan peralihan hak jual beli tanah, dapat diberikan informasi berupa penyuluhan langsung ataupun tidak langsung, guna memberikan tambahan informasi kepada masyarakat, serta mampu untuk



menemukan solusi hukum yang baru dengan tetap memperhatikan perundang undangan yang relevan, sehingga tetap menjaga marwah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dimana akta yang dibuat akan menjadi otentik dihadapan hukum sehingga selalu memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil dan sama dihadapan hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Quran

Al-Qur'an Terjemahan oleh Depag RI.

### Literatur

- Adrian Sutedi, 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Jakarta.
- Algra N.E., H.R.W. Gokkel, dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia, Fockema Andreas's rechtsgeleerd Handwoordenboek*, diterjemahkan oleh Saleh Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhanoeddin St Boen, 1983, Cet. 1, Binacipta, Bandung.
- Ali Afandi, 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Ali Ahmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Arif gosita. 1992. *Masalah Perlindungan Anak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Asep Nursobah, 2010, *Mewujudkan Putusan Berkualitas Yang Mencerminkan Rasa Keadilan*, Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Rapat Kerja Nasional, Balikpapan.
- Bani Ahmad Saebani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung.
- Benard L Tanya, Yoan N Simanjuntak, Markus Y Hage, 2019, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi Pengantar Prof. Dr. Satjipto Raharjo*. Genta Publising. Yogyakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev., cet. 19, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Ed. Revisi, Cet. 8, Djambatan, Jakarta.

- Chandera H dan Tjandra, W.R.2012.*Pengantar Praktis Penangan Perkara Perdata*. Cetakan XI, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Dedi Junaedi,2000, *Bimbingan Perkawinan*, Cet ke-1,Akademika Pressindo, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986,*Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ed. 1, Cet. 4, Rajawali, Jakarta.
- Effendi Perangin-angin. 1994. *Praktek Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Ghulam Muhammad, 2009,*Sistem Hukum Kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam*, Universitas Medan Area, Warta Univertaria, Majalah Ilmiah Universitas Medan Area, Medan.
- Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung.
- Harahap M.Y.2014. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan V. Sinar Grafika, Jakarta.
- Hafidh Muhammad, 2022, *Pejabat Pembuat Akta Tanah.*, Materi kuliah Fakultas Hukum M.Kn UNISULA. Semarang.
- Handoko Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Cetakan I, Thafa Media, Yogyakarta.
- Hatta.M dan Yustanti.D.E. 2013.*Hukum Acara Perdata Dalam Tanya Jawab*.Cetakan III. Liberrty, Yogyakarta.
- H.R.W. Gokkel dan N. Van der wal, 1986, *Istilah Hukum Latin Indonesia*,*Juridish Latijn*, diterjemahkan oleh S. Adi Winata, A Teloeki, H. Boerhamoeddin St Boen, Cet. 2, PT Intermasa, Jakarta.
- Haroen, Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta.
- Khudzaifah Dimiyati, Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta.
- Lili Rasjidi,1998, *Filsafat Hukum*, , Remaja Karya, Bandung.
- Martiman, 1997,*Hukum Perkawinan di Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta.

- Muhammad Amin Summa, 2005, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Idris Ramulyo, 1999, *Beberapa Masalah Tentang Hukum Acara Perdata Peradilan Agama*, Ind Hill Co. Jakarta.
- Muhammad Jawad Mughniyah, 2009, *Fiqih Imam Ja'far Shadiq 3*, cet. Ke-1, Lentera, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Moch Idris Ramulyo, 2004, *Hukum Perkawinan Islam*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Mohammad Daud Ali, 2013, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet ke-19, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Quraish Shihab, 2002, *Tafsir Al-Misbah, Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Quran*, Volume 2, Lentera Hati, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang*, Mandar Maju, Bandung.
- R.A Koesna. 2005. *Susunan Pidana Dalam Negara Sosialis Indonesia*, Sumur, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Subekti, 1980, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 15, PT. Intermasa, Jakarta.
- R. Subekti, 1987, *Hukum Pembuktian*, Cet. 8, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Roihan A. Rasyid, 2016, *Hukum Acara Peradilan Agama*, PT Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Surabaya.

- Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak Dan Pembebaasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, Tjitrosudibio, 2022, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudaryo Soimin, 1992, *Hukum Orang dan Keluarga*, Sinar grafika, Jakarta.
- Sudarsono, 1991, *Hukum Kekeluargaan Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Revisi, Cet. 1, CahayaAtma Pustaka, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Kedua, Liberty, Yogyakarta.
- Suharsini Akunto, 1993, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sgiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* Alfabeta, Bandung.
- Susanti, 2014, *Studi komparasi terhadap konsep perwalian dalam hukum islam dan undang-undang no.1 tahun 1974 tentang perkawinan*, Tesis, UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya.
- Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat Dan Serba- Serbi Praktek Notaris*, Cet. 2, PT Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Titik Triwulan Tutik, 2006, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka, Surabaya.
- W.J.S Poerwadarminta, 1978, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Amirko.
- Willian J. Camblis dan Robert B. Saidman, 1971. *Law, Order, and Power Reading*, MessAddison, Wesly.

## Jurnal

Afif Sachrudin dan Peni Rinda Listyawati, 2020, “*The View Of Religiois Court Judges In Semarang On The Implementation Of E-Court In The Administration And Court Proceedings In Divorce Cases*”, Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA (KIMU) 4,

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/11963/4798>

Abd Halim Talli, 2019, *Asas-Asas Peradilan dalam Risalah Al-Qada terhadap Beberapa Asas Peradilan di Indonesia*, Vol 6, No.1.

<https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al-qadau/article/view/9483/6676>

Anjar Restu Ashari, Amin Purnawan, 2017, *Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Dibawah Umur Dan Pendaftaranya Dikantor Pertanahan Kota Tegal*, Vol. 4 No. 1.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1529/1181>

Ayu Indirakirana, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto, 2022, *Implementasi Perwalian Terhadap Anak Dibawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dikota Singaraja*, e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha. Program Studi Ilmu Hukum, Vol 5, No. 2

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj00r AtID AhVl6jgGHRw-DZsQFnoECDAQAQ&url=https%3A%2F%2Fjournal.undiksha.ac.id%2Findex.php%2Fjatayu%2Farticle%2Fdownload%2F51635%2F22801&usg=AOvVaw1bffhwEbLFEGvKbLj6J7L0>

Istanti.Akhmad Khisni. 2017. *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*. Vol 4 No. 2

<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1797/1346>

Rahmat Solehan, Gunarto, 2017, *Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Dalam Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitanya Dalam Pembuatan Akta – Akta Notaril Diwilayah Kedu*

*Selatan*, Vol.4, No.1.

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1553/1198>

Rioa Cristiawan, 2018, *Penetapan Pengadilan Sebagai bentuk Upaya Hukum Pada Proses Eksekusi*, Vol.11, No.3.

<https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/viewFile/302/pdf#:~:text=Penetapan%20adalah%20putusan%20yang%20berisi,dituangkan%20dalam%20bentuk%20ketetapan%20pengadilan>

Shobirin, 2015, *Jurnal bisnis dan manajemen islam*, vol. 3 No. 2.

<https://www.google.com/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=0CBsQw7AJahcKEwiI6KjSrNyAAxUAAAAAHQAAAAAQAw&url=https%3A%2F%2Fjournal.iainkudus.ac.id%2Findex.php%2FBisnis%2Farticle%2Fdownload%2F1494%2F1372&psig=AOvVaw3nQ7WzUuwiZpS1wGKCj2g9&ust=1692109342735157&opi=89978449>

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang – Undang nomor 23 tahun 2022 Tentang Perlindungan Anak.

Undang – undang Nomor 1 tahun 1946 KUHP

Undang – undang nomor 11 tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Anak.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama

Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **Internet**

Elita Savira<sup>1</sup>, Sihabuddin, Abdul Rachmad Budiono, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Malang, *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah,*

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwirvP3Z7Yr\\_AhUT7zgGHVskDE4QFnoEC D8QAQ&url=https%3A%2F%2Fmedia.neliti.com%2Fmedia%2Fpublications%2F119942-ID-none.pdf&usg=AOvVaw0jaYYSiAp3bexRsvaMeKBr](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwirvP3Z7Yr_AhUT7zgGHVskDE4QFnoEC D8QAQ&url=https%3A%2F%2Fmedia.neliti.com%2Fmedia%2Fpublications%2F119942-ID-none.pdf&usg=AOvVaw0jaYYSiAp3bexRsvaMeKBr)

Diakses tanggal 22 Mei 2023 Pukul:15:04 WITA

Etik Rahmawati, Widyarini Indriasti Wardani, *Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Dibawah Umur*

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWoK\\_jgov\\_AhW44TgGHSttCkAQFnoEC AkQAQ&url=http%3A%2F%2Fjurnal.untagsmg.ac.id%2Findex.php%2FNLR%2Farticle%2Fdownload%2F2569%2F1625&usg=AOvVaw2vLjUA2kCX59JUOQkGYz44](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiWoK_jgov_AhW44TgGHSttCkAQFnoEC AkQAQ&url=http%3A%2F%2Fjurnal.untagsmg.ac.id%2Findex.php%2FNLR%2Farticle%2Fdownload%2F2569%2F1625&usg=AOvVaw2vLjUA2kCX59JUOQkGYz44)

Diakses tanggal 22 Mei 2023 Pukul: 16:35 WITA

Irfan Iryadi, 2018, *Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara.* Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

<https://media.neliti.com/media/publications/272674-none-65c70dfd.pdf>

Diakses tanggal 17 Juni 2023 Pukul: 13.41 WITA

Subekti, 2005, *Pengertian Akta*, Gramedia.

<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/>

Diakses pada tanggal 5 Februari 2023. Pukul 20.05 WITA.

[http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II\\_1.pdf](http://repository.unissula.ac.id/7021/5/BAB%20II_1.pdf)

Diakses pada tanggal 8 Februari 2023 Pukul. 21:25 WITA.

[http://repository.unissula.ac.id/11947/2/BAB%20I\\_1.pdf](http://repository.unissula.ac.id/11947/2/BAB%20I_1.pdf)

Diakses pada tanggal 25 Mei 2023 Pukul. 11:24 WITA.

<http://repository.unissula.ac.id/19622/4/BAB%20I.pdf>

Diakses pada tanggal 10 Mei 2023 Pukul.15:22 WITA.