

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA  
JUAL BELI PADA ANAK**

**TESIS**



**Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**Perwira Fikri Syahnarki**

**NIM : 21302200071**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA  
JUAL BELI PADA ANAK**

**TESIS**

**Disusun dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Kenotariatan**



**Oleh:**

**Perwira Fikri Syahnarki**

**NIM. 21302200071**

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

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA  
JUAL BELI PADA ANAK**

**TESIS**

**Oleh:**

**Perwira Fikri Syahnarki**

NIM : 21302200071

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal, 9 Januari 2024



**Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.**

**NIDN : 8905100020**

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



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

**NIDN. 0615087903**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI AKTA  
JUAL BELI PADA ANAK**

**Oleh:**

**Perwira Fikri Syahnarki**

NIM : 21302200071

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 28 Februari 2024  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum.

NIDN: 0605036205

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Anggota,

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

NIDN: 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)



Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Perwira Fikri Syahnarki

NIM : 21302200071

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya 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, 9 Januari 2024

Yang Menyatakan,



**Perwira Fikri Syahnarki**

**21302200071**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Perwira Fikri Syahnarki

NIM : 21302200071

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~\* dengan judul:

“Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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 9 Januari 2024

Yang Menyatakan,



**Perwira Fikri Syahnarki**

**21302200071**

## MOTTO

“Barang siapa yang menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu, maka Allah memudahkan untuknya jalan menuju surga.”

*(HR Bukhari dan Muslim)*

## PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk:

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak”

Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Orang tua penulis yaitu Bapak Imam Subiyantoro dan Ibu Mardiyana yang selalu memberikan support kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini
8. Adik penulis Natasha Zulfa Salsabila serta keluarga penulis lainnya



yang secara tidak langsung memberikan semangat dan doa kepada penulis agar tesis ini selesai tepat waktu.

9. Rekan-rekan seperjuangan Kelas A Reguler Angkatan 2022 Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Serta semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikansumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 9 Januari 2024

Per



**Perwira Fikri Syahnarki**

**21302200071**

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak di bawah umur membahas implementasi perwalian terhadap anak di bawah umur dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Penelitian ini menyoroti syarat materiil dan syarat formil peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur, serta konsekuensi hukumnya. Anak di bawah umur tidak dapat melakukan sendiri peralihan hak tanah dan memerlukan wali serta izin dari penetapan pengadilan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui analisis yuridis dan hambatan serta solusi di terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

Penelitian tesis ini menggunakan penelitian hukum empiris atau sosiologis yang mencakup kepastian hukum dan tanggungjawab. Penelitian ini diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung dari narasumber dan bahan pustaka sebagai data pendukung.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Anak yang masih dibawah umur yakni apabila anak yg masih dibawah umur memiliki tanah atas namanya kemudian tanah milik anak tersebut hendak dijual maka secara hukum perbuatan tersebut harus dilakukan oleh wali yang sah dari anak tersebut berdasarkan penetapan pengadilan. Prosedurnya yaitu, prosedur PPAT, prosedur Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan prosedur izin dari pengadilan. Berdasarkan kenyataannya untuk beberapa syarat dari PPAT meminta agar klien yang ingin memohon untuk penetapan atas melakukan perwalian dalam hal ini dari pengadilan negeri supaya dilakukan peralihan mengenai hak tanah. 2) Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dapat menimbulkan beberapa hambatan dan memerlukan solusi yang cermat. Secara umum masyarakat belum memahami tentang pertanahan, perwalian, serta prosedur peralihan hak peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak. Sehingga diperlukannya suatu sosialisasi atau edukasi terhadap masyarakat melalui koordinasi yang baik antara pemerintah, kantor pertanahan, dan masyarakat lainnya untuk memastikan proses peralihan hak milik atas tanah berlangsung dengan lancar.

**Kata Kunci:** *Peralihan Hak, Perwalian, Anak*

## ABSTRACT

*The transition of land rights through a sales deed involving minors discusses the implementation of guardianship for minors in the transfer of land rights through buying and selling. This research highlights the material and formal requirements for the transfer of land rights by minors, as well as its legal consequences. Minors cannot independently transfer land rights and require a guardian as well as permission from the court's determination. The purpose of this research is to analyze and understand the juridical analysis, obstacles, and solutions to the transfer of land rights through sales deeds involving minors.*

*This thesis research employs empirical or sociological legal research that encompasses legal certainty and responsibility. The data for this research is obtained through primary legal sources or data acquired directly from informants and literature as supporting data.*

*The research results are summarized as follows: 1) Minors, in this case, those who still are underaged, must have any land under their name sold by a legally appointed guardian based on a court order. The procedure involves the Notary Public (PPAT) procedure, the National Land Agency (BPN) procedure, and court permission. In reality, some PPAT conditions require clients seeking court determination to undergo guardianship through the district court to transfer land rights. 2) The transfer of land rights through sales deeds involving minors can pose several obstacles and requires careful solutions. Generally, society lacks understanding of land issues, guardianship, and the procedures for the transfer of land rights through sales deeds involving minors. Therefore, there is a need for socialization or education for the public through good coordination between the government, land offices, and other stakeholders to ensure a smooth transfer of land ownership.*

**Keywords: Transfer of Rights, Guardianship, Minors**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah .....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli....	44
C. Tinjauan Umum Tentang Anak.....	55
BAB III PEMBAHASAN .....	61
A. Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak. ....	61
B. Hambatan Dan Solusi Atas Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak di Kantor PPAT .....	85
BAB IV PENUTUP .....	94
A. Simpulan .....	94
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA .....	97
LAMPIRAN .....	102

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan anugerah yang tidak dapat disia-siakan, sebab tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah sebagai amanat dari Allah SWT perlu mendapat perhatian yang khusus, karena tanah disamping sebagai sumber mata pencarian, merupakan sumber kehidupan manusia. Hal ini sesuai ketentuan dalam Al Qur'an bahwa manusia itu diciptakan dari tanah. Oleh karena itu, dalam konsep agama, khususnya agama Islam, tanah merupakan amanah yang harus dijaga baik-baik.<sup>1</sup>

Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peran penting karena merupakan sumber dari kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu kita tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia adalah negara agraris dengan wilayah yang sangat luas.<sup>2</sup> Guna menciptakan ketertiban masyarakat di dalam menguasai dan memiliki bidang tanah, Indonesia sebagai Negara yang merupakan organisasi tertinggi masyarakat, maka penguasaan tanah di wilayah Indonesia berikut dengan segala sumber daya alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara dan tanah yang dikuasai oleh Negara

---

<sup>1</sup> Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 262.

<sup>2</sup> Bambang Eko Mulyono, 2013, "Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Vol. 2, hal. 2, <https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/13> diakses pada tanggal 2 September 2023 pukul 19.30 WIB.



tersebut harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Sebagaimana dijelaskan pada pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 alenia ke dua yang berbunyi “Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentatiasa menghantarkan rakyat Indonesia kedepan pintu gerbang kemerdekaan Negara Republik Indonesia, yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil, dan makmur.” Selain itu berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah salah satu hasil dari wewenang dan tugas Negara dalam mengatur kebijakan terkait dengan hak atas tanah, yang mana didalamnya terdapat kepastian hukum dan hak terkait dengan penguasaan hak atas tanah. Jaminan atas kepastian hukum, merupakan salah satu tujuan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mana tujuan ini termuat dalam Pasal 19 yang menyatakan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
  - a. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - b. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;

---

<sup>3</sup> Muchsin, et al., 2010, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, hal. 39.

- c. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - d. Pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
  3. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah satuan-satuan rumah susun yang mudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kehidupan sehari-hari kita sering dijumpai adanya peralihan hak atas



tanah. Peralihan hak tersebut terjadi disebabkan oleh adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Peralihan hak yang terjadi karena adanya peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena adanya perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Peristiwa jual beli dalam pengertiannya dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Dalam hal ini jual beli hak atas tanah berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli.<sup>5</sup>

Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Dilihat dari Pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual kemudian penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah diberi secara lunas kepada pembeli.

Kelahiran seorang anak menimbulkan hak dan kewajiban yang dimilikinya sebagai subjek hukum bahkan sebelum anak tersebut dilahirkan.

Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Kitab Undang-undang Hukum

---

<sup>4</sup> Ayu Indirakirana, et al., 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*, Vol. 5, No. 2, hal. 416, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51635> diakses pada tanggal 2 September pukul 20.00 WIB

<sup>5</sup> *Ibid.*

Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, menyebutkan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan anak menghendakinya. Perhatian terhadap anak sudah lama ada sejalan dengan peradaban manusia itu sendiri.

Lahirnya Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) tentang Hak-hak Anak pada tanggal 20 November 1989 menandai adanya perhatian terhadap anak secara internasional. Indonesia telah meratifikasi konvensi tersebut melalui Keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1990. Konvensi tersebut memuat kewajiban Negara-negara yang meratifikasinya untuk menjamin terlaksananya hak-hak anak. Berbagai macam hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tetap membatasi hak seorang anak untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Salah satunya dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Peralihan hak atas tanah oleh anak berasal dari berbagai macam sumber, baik itu diberikan melalui pemberian dengan wasiat, pemberian menurut warisan dari adat istiadat, hingga hibah pemberian dari orangtua maupun orang lain kepada seorang anak tersebut. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimulai dengan pembuatan akta perikatan jual beli yang dibuat dihadapan seorang PPAT. Keabsahan transaksi jual beli dianggap sah apabila dilakukan oleh pihak-pihak yang telah memenuhi persyaratan baik dari segi syarat formil maupun syarat materiil. Dalam syarat materiil jual beli terjadi apabila seorang penjual harus memiliki hak dan kewenangan untuk menjual tanah yang dimilikinya ,sementara untuk seorang pembeli juga harus memiliki hak dan kewenangan dalam membeli tanah yang ditawarkan oleh

penjual. Selain itu, tanah yang diperjualbelikan tidak boleh berstatus tanah sengketa. Apabila semua persyaratan, baik syarat formil maupun syarat materiil telah terpenuhi, maka proses jual beli dapat dilaksanakan di hadapan pejabat yang telah diberikan mandat oleh negara guna membuat akta otentik mengenai transaksi jual beli hak atas tanah. Istilah “perjanjian pengikatan jual beli tanah” dan “akta perikatan jual beli” memiliki arti yang serupa, yaitu keduanya dibuat di hadapan seorang Notaris dan memiliki sifat sementara atau sebagai perjanjian pendahuluan, karena untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>6</sup>

Perikatan yang timbul melalui perjanjian jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Untuk proses pembuatan akta jual beli, dibuat di hadapan PPAT dan penyerahan yuridis terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Hukum Agraria. Hukum Agraria mencakup sejumlah peraturan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pertanahan lainnya.

Seorang anak yang memiliki hak atas tanah tidak secara otomatis memiliki kewenangan guna mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena

---

<sup>6</sup> M. Fuad Fatoni & Weppy Susetyo, 2017, “Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah dengan Subjek Hukum Anak di bawah Umur”, *Jurnal Supremasi*, Vol. 7, No. 1, hal. 56, <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi/article/view/376> diakses pada 3 September pukul 19.30 WIB

dianggap belum memiliki kapasitas hukum atau dapat dikatakan sebagai tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli adalah terkait dengan kemampuan hukum (kecakapan dalam bertindak). Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa seseorang yang dapat mengajukan diri sebagai penghadap di hadapan seorang Notaris adalah seseorang berusia minimal 18 tahun dan mampu melakukan perbuatan hukum. Seorang anak yang masih di bawah umur yang memiliki keinginan untuk melakukan perbuatan hukum terkait pengalihan hak objek atas tanah, memiliki kedudukan status hukum yang berbeda dengan subjek hukum yang telah cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>7</sup>

Batas usia kedewasaan seseorang untuk memiliki kemampuan dalam cakap bertindak diatur oleh berbagai peraturan perundang-undangan, dan penerapannya disesuaikan dengan jenis perbuatan hukum yang hendak dilakukan. Usia 21 tahun diatur sebagai tolok ukur kedewasaan menurut Pasal 330 KUH Perdata. Disisi lain, untuk usia 18 tahun diatur sebagai batas usia kedewasaan menurut berbagai peraturan seperti Pasal 48 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berkaitan dengan pemindahan hak oleh orangtua terhadap aset tetap yang dimiliki anaknya, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penetapan

---

<sup>7</sup> Zahra Apritania Jati, 2021, "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali", *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* Vol. 4, No. 2, hal. 117, <https://ejournal.uksw.edu/alethea/article/view/5626> diakses pada 4 September 2023 pukul 13.00 WIB

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Menjadi Undang-Undang terkait pengertian seorang anak, dan Pasal 39 ayat (1) a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berkaitan dengan persyaratan usia bagi pihak yang menghadap dalam pembuatan akta notaris.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa proses pelepasan hak atas tanah merupakan tindakan peralihan hak yang diwajibkan untuk dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>8</sup> Hal tersebut dijalankan sebagai syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Saat melaksanakan proses pelepasan hak, penting untuk memperhatikan kedudukan hak atas tanah. Jika kepemilikan tanah adalah hak kepemilikan bersama, maka diperlukan persetujuan dari semua pihak yang berhak atas tanah tersebut agar dapat dilakukan jual beli termasuk juga dalam situasi dimana adanya kepemilikan hak atas tanah oleh anak di bawah umur.<sup>9</sup>

Perkara permohonan perwalian menggunakan penetapan pengadilan masih menjadi suatu fenomena yang menarik untuk dikaji. Contoh kasus yang penulis peroleh dari direktori putusan Mahkamah Agung tentang perwalian yaitu Penetapan Nomor 359/Pdt.P/2022/PN.Smg bahwa saudara IS telah meninggal dunia pada tahun 2022, dimana saudara IS dan AM sebagai

---

<sup>8</sup> M. Fuad Fatoni & Weppy Susetyo, *op. cit.*, hal 58.

<sup>9</sup> *Ibid.*



suami istri dikarunia dua orang anak berinisial AA dan KA. Almarhum meninggalkan harta berupa tanah SHM di Kabupaten Semarang. Berdasarkan surat keterangan waris bahwa ahli waris dari Almarhum IS adalah AM, AA, dan KA. Bahwa diketahui ternyata saudara KA belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah sehingga diperlukan Penetapan Pengadilan yang merupakan dasar hukum atas peralihan hak atas tanah yang didalamnya masih ada hak waris dari anak dibawah umur tersebut. Untuk itu demi bekerjanya hukum maka orang tua selaku wali wajib melakukan permohonan ijin dari Pengadilan Negeri Semarang tersebut. Pemohon dalam hal ini AM sebagai Ibu dari anak-anaknya mengajukan permohonan ijin dari Pengadilan Negeri Semarang sebagai wali yang berhak dan berwenang mengurus proses jual beli tanah yang dimiliki oleh mendiang suami pemohon dan ayah dari kedua anak pemohon.

Konteks peralihan hak jual beli atas tanah, penting untuk mempertimbangkan kedudukan hak atas tanah. Jika kepemilikan hak atas tanah tersebut bersifat kepemilikan bersama maka setiap pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut harus memberikan persetujuan dan setuju sebelum transaksi jual beli dapat dilakukan. Akan tetapi, akan menimbulkan suatu permasalahan apabila salah satu dari pemilik hak tersebut berada dibawah usia yang dianggap memiliki kecakapan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dan Prosedurnya?

2. Bagaimana hambatan dan solusi atas terjadinya peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak di kantor PPAT?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan penjabaran strategi dan pencerminan arah terhadap fenomena yang muncul dalam penelitian, sekaligus supaya penelitian yang sedang dilaksanakan tidak menyimpang dari tujuan semula. Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dan prosedurnya.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi atas terjadinya peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak di kantor PPAT.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis, antara lain sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum khususnya dibidang kenotariatan dan PPAT mengenai analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang dihadapi dalam melihat analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.



- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan bagi pihak-pihak yang awam hukum terkait permasalahan hukum perdata dalam bidang kenotariatan khususnya mengenai analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.
- c. Dapat memberikan tambahan wawasan bagi para Notaris/PPAT dan calon Notaris/PPAT mengenai analisis yuridis terhadap peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Analisis Yuridis

Berdasarkan Kamus Hukum, yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang artinya menurut hukum atau dari segi hukum. Maka dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), dan suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.<sup>10</sup> Kata yuridis menurut KBBI adalah menurut hukum atau secara hukum.<sup>11</sup>

Analisis Yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum. Istilah ini sering digunakan dalam karya ilmiah hukum saat menjelaskan metode penelitian yang digunakan. Analisis hukum secara sederhana juga digunakan oleh masyarakat umum untuk menilai suatu perbuatan hukum maupun akibat

---

<sup>10</sup> Sudut Hukum, "Pengertian Tinjauan Yuridis", <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html> diakses pada tanggal 8 Oktober 2023, Pukul 19.21 WIB

<sup>11</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, "Yuridis", <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Yuridis> diakses pada tanggal 8 Oktober 2023, Pukul 19.23 WIB.

hukumnya.<sup>12</sup>

## 2. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 18 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT.<sup>13</sup>

Terjaminnya kepastian hukum jual beli tanah masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>14</sup>

## 3. Anak

Menurut pengetahuan umum, yang diartikan dengan anak adalah seorang yang belum dewasa serta belum kawin. Pengertian dimaksud

<sup>12</sup> Kamus Hukum, "Analisis Yuridis", <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/> diakses pada tanggal 8 Oktober 2023, Pukul 19.26 WIB

<sup>13</sup> Ana Silviana, 2020, "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah", *Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No. 2, hal. 191-195, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lij/article/view/9523> diakses pada 17 September pukul 15.00 WIB

<sup>14</sup> Rifky Anggatiastara Cipta, 2022, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Notarius*, Volume 13 Nomor 2, hal. 890-906, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291> diakses pada 23 September 2023 pukul 17.00 WIB

merupakan pengertian yang sering kali di jadikan pedoman dalam mengkaji berbagai persoalan tentang anak. Dikemukakan oleh TerHaar bahwa saat seseorang menjadi dewasa ialah saat ia (laki-laki atau perempuan) sebagai orang yang sudah berkawin, meninggalkan rumah ibu bapaknya atau ibu bapak mertuanya untuk berumah lain sebagai laki-bini muda merupakan keluarga yang berdiri sendiri.<sup>15</sup>

#### F. Kerangka Teori

Teori menempati kedudukan yang penting pada ilmu, teori memberikan sarana pada kita untuk bisa merangkum masalah yang kita bicarakan secara lebih baik. Pada dasarnya teori mengandung subyektif, apalagi berhadapan dengan suatu fenomena yang cukup kompleks seperti hukum, sebagai pandangan dengan aliran-aliran tersebut.<sup>16</sup>

Kegunaan kerangka teori dalam suatu penelitian adalah sebagai berikut:

1. Membantu dalam membangun kerangka pemikiran bagi penelitian.
2. Membantu menggeneralisasi dan menerangkan.
3. Memberikan landasan yang kuat dalam menjelaskan dan memakai data fakta.
4. Membantu menemukan permasalahan dalam penelitian, menemukan hipotesis, menemukan konsep-konsep, menemukan metodologi, dan menemukan alat-alat analisis data.

<sup>15</sup> Ter Haar, 1977, *Beberapa Masalah Tentang Kenakalan Remaja*, PT. Karya Nusantara, Bandung, hal. 18.

<sup>16</sup> Supriyono, 2017, "Hukum Pidana Indonesia Ditinjau Dari Teori Hukum Positivisme", *Jurnal Ilmiah FENOMENA*, Vol. XV, No. 2, hal. 1697, <https://unars.ac.id/ojs/index.php/fenomena/article/view/811> diakses pada 10 September 2023 pukul 16.00 WIB

5. Membantu menganalisis dengan memberikan penilaian terhadap temuan fakta dari hasil penelitian, dengan demikian apakah sesuai teori atau tidak.<sup>17</sup>

Sehubungan dengan keterangan diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam penulisan ini, teori yang hendak digunakan antara lain:

1. Teori Kepastian Hukum

Negara hukum pada hakekatnya merupakan negara yang dalam aktifitasnya selalu didasarkan pada hukum guna menjamin dan mewujudkan keadilan bagi warganya.<sup>18</sup> Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Kepastian adalah keadaan yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>19</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas,

---

<sup>17</sup> Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metode penelitian Hukum (Filsafat teori dan praktik)*, Rajawali Pers, Depok, hal. 85.

<sup>18</sup> M. Muslih, 2013, "Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)", *Jurnal Legalitas*, Vol. IV No. 1, hal. 132, <http://legalitas.unbari.ac.id/index.php/Legalitas/article/view/117> diakses pada 10 september 2023 pukul 16.10 WIB.

<sup>19</sup> Cst Kansil et al., 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 385.

tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>20</sup>

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum. Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas umum untuk mencapai kepastian hukum. Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>21</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatis yang didasarkan pada aliran pemikiran positivisme di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang otonom, karena penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan-aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain adalah sekedar jaminan terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umumnya dari aturan-aturan hukum membuktikan

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakkan Hukum*, Bina cipta, Bandung, hal. 15.

bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>22</sup>

Pentingnya kepastian hukum terdapat pada Pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>23</sup>

Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman, terdapat tiga nilai dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>24</sup> Gustav Radbruch menyatakan Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat diperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>25</sup>

Kepastian hukum ditujukan untuk melindungi kepentingan setiap individu agar mereka mengetahui perbuatan apa saja yang dibolehkan dan sebaliknya perbuatan mana yang dilarang sehingga mereka dilindungi dari tindakan kesewenang-wenangan pemerintah. Apabila tidak adanya

---

<sup>22</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 82.

<sup>23</sup> Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, hal. 79-80.

<sup>24</sup> Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan Termasuk Undang-Undang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal 288.

<sup>25</sup> Mertokusumo, Sudikno, 2007, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 160.



kepastian hukum, maka konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>26</sup>

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah Perundang-Undangan (*Gesetzliches Recht*).
  - b. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
  - c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
  - d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.<sup>27</sup>
2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 137.

<sup>27</sup> Achmad Ali, *op. Cit.* hal. 292-293.

<sup>28</sup> Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal. 26.



Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognize and enforce as between parties*.<sup>29</sup>

*Liability* merupakan istilah hukum yang meluas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.<sup>30</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab

---

<sup>29</sup> Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 55.

<sup>30</sup> Ridwan H.R, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hal. 249-250.

mutlak (*strick liability*).<sup>31</sup>

Menurut Hans Kelsen teori tanggung jawab berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.<sup>32</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) berdasarkan buku hukum perusahaan Indonesia dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus

---

<sup>31</sup> Titik Triwulan dan Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 48.

<sup>32</sup> Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni terjemahan Raisul Mutaqien*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, hal. 140.

sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.<sup>33</sup>

Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.<sup>34</sup> Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.<sup>35</sup>

## G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan aktifitas sistematis dan rasional untuk

<sup>33</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 503.

<sup>34</sup> Hans Kelsen, Op. Cit. hal. 140.

<sup>35</sup> *Ibid.*

memecahkan suatu problem menggunakan metode-metode tertentu, selama penelitian berlangsung dari awal sampai akhir hingga ditemukan jawaban yang diharapkan atas problem yang diteliti.<sup>36</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>37</sup> Metode penelitian merupakan cara atau tahapan untuk membantu pencarian, mencatat, merumuskan, dan menganalisa hingga penyusunan laporan suatu aktivitas penelitian.<sup>38</sup>

Metode dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan

---

<sup>36</sup> Noeng Muhajir, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Rake Sarasin, Yogyakarta, hal. 5.

<sup>37</sup> Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

<sup>38</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hal. 1.

fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>39</sup> yaitu untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti, yang dalam hal ini berkaitan dengan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif. Pendekatan penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metode yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Pada penelitian ini peneliti membuat suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata, laporan terinci dan melakukan studi pada situasi yang alami.<sup>40</sup> Dengan pendekatan kualitatif diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis sosiologis, sehingga sumber dan jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer dan data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.

Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber.

Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah

---

<sup>39</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15.

<sup>40</sup> Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Gaung Persada, Jakarta, hal. 11.

keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.<sup>41</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat atau dikumpulkan peneliti dari semua sumber yang sudah ada, dalam artian peneliti sebagai tangan kedua. Data sekunder bisa didapat dari beberapa sumber misalnya peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.<sup>42</sup>

Data sekunder yang terdiri meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu berisikan peraturan Perundang-Undangan antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;

---

<sup>41</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. hal. 34.

<sup>42</sup> Suharsimi Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Citra, Jakarta, hal. 129.



- 5) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Menjadi Undang-Undang;
- 6) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian yang dapat membantu penelitian untuk mendapatkan informasi.

- 1) Hasil Karya Ilmiah
- 2) Jurnal-Jurnal Hukum
- 3) Hasil-Hasil Penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer dan sekunder diluar bidang hukum, seperti Kamus Bahasa Indonesia, Internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data



penelitian.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan (study document) dan teknik wawancara.

##### a. Wawancara

Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan wawancara bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.<sup>43</sup>

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara dengan Bapak Edi Purwanta, S.H., M.Kn. dan Bapak W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di Kabupaten Semarang. Wawancara dilakukan dengan peneliti bertanya kepada pihak yang terkait tentang fakta-fakta suatu peristiwa dan opini mengenai peristiwa yang ada secara

---

<sup>43</sup> Rifa'i Abu Bakar, 2021, Pengantar Metodologi Penelitian, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67.

terfokus dan terstruktur terkait peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data sekunder dengan mencari informasi yang dapat diperoleh melalui buku-buku, laporan penelitian, peraturan-peraturan, dan sumber-sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lainnya.

5. Metode Analisis Data

Kegiatan menganalisa data dalam suatu penelitian merupakan kegiatan inti yang pada akhirnya akan melahirkan hasil dari sebuah penelitian. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri dan orang lain.<sup>44</sup>

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>45</sup>

Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis dengan

---

<sup>44</sup> Sugiyono, 2008, *Metode Penilitin Kuantitatif Dan R&D Cetakan IV*, Alfabeta, Bandung, hal. 244.

<sup>45</sup> Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, cetakan ke-3, Jakarta, hal.10

menggunakan metode analisis secara kualitatif, yang pada umumnya lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta dinamika hubungan antarfenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah.<sup>46</sup>

melalui analisis tersebut dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada yaitu Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak.

## H. Sistematika Penulisan

Agar dapat mendapat gambaran yang jelas dan sistematis maka penulis membahas dan menguraikan penulisan Tesis ini secara sistematis yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dan tujuan pembagian Tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk memperjelas dan menguraikan permasalahan yang diangkat dengan baik. Sistem penulisan ini dibagi dalam empat bab, yaitu sebagai berikut:

### BAB I : Pendahuluan

Bab I ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang pemilihan judul penelitian yang telah dituliskan, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang memuat 2 (dua) permasalahan yang dikemukakan, selanjutnya tujuan dilakukannya penelitian, manfaat dilakukannya penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian yang memuat (Jenis Penelitian, Metode Pendekatan, Jenis dan Sumber Data, Metode Pengumpulan Data, Metode Analisis Data), sistematika penelitian, dan jadwal penelitian.

<sup>46</sup> M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hal. 133.

**BAB II : Kajian Pustaka**

Bab II ini penulis akan menyajikan mengenai tinjauan umum peralihan hak atas tanah, akta jual beli, dan anak.

**BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab III ini berisikan tentang hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh penulis. Hasil penelitian dan pembahasan berisikan mengenai analisis yuridis peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dan hambatan dan solusi atas terjadinya peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak.

**BAB IV : Penutup**

Bab IV ini akan dituliskan uraian yang diambil berdasarkan hasil pembahasan dalam tesis dengan memuat beberapa simpulan dari penelitian yang telah dilaksanakan beserta dengan beberapa saran yang dianggap perlu untuk di tulis dan sekiranya dapat menjadi masukan bagi para pihak yang berkepentingan maupun para pihak yang bertanggung jawab terhadap permasalahan yang dimuat dalam tesis ini.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah memiliki kualitas yang begitu penting dalam kehidupan manusia karena bumi identik dengan kelangsungan hidup manusia, dimana segala kebutuhan kelangsungan hidup manusia berasal dari bumi.<sup>47</sup> Terjadinya masalah tanah sering kali disebabkan oleh kenaikan nilai tanah dari waktu ke waktu. Hak atas tanah dan pengalihannya merupakan salah satu penyebab perselisihan dalam masyarakat. Beberapa masalah pertanahan tersebut antara lain disebabkan oleh peraturan pertanahan yang tidak memadai dan kurangnya pemahaman tentang UUPA dan peraturan pelaksanaan lainnya.

Urip Santoso menyatakan bahwa: Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian,

---

<sup>47</sup> I Made Krishna Dharma Kusuma, et. al., 2020, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Volume 1 No. 2, Hal. 213-214. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>, diakses pada tanggal 10 November 2023 pukul 11.00 WIB.

perikanan,





peternakan, dan perkebunan.<sup>48</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa: “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”.

Selanjutnya mengenai peralihan hak atas tanah, terjadi setelah peralihan tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan dimana letak tanah tersebut. Hal ini penting guna memperoleh jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan demikian pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, suratsurat ukur (untuk kepastian tentang letak, batas dan luas tanah), keterangan dan subjek yang bersangkutan, status dan pada haknya, serta beban yang berada diatas tanah tersebut dan turut menghasilkan sertipikat.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 82..

<sup>49</sup> Y.W. Sunidhia dan Ninik Widyanti, 1998, *Pembaharuan Hukum Agraria*, PT. Bima Aksara, Jakarta, hal, 139.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam peralihan Hak Atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain:

### a. Pemindahan hak

Berdasarkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan bukti akta PPAT yang berwenang. Untuk pembuatan akta tersebut, dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Kemudian dalam Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, mengatur bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa persyaratan validitas perbuatan hukum terkait, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-

daftar yang ada di kantor pertanahan.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa PPAT menolak membuat akta, apabila:

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan: (a) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan (b) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;

- 4) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- 5) Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya;
- 7) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan tersebut harus dibuat dan diberlakukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan, dan disertai dengan alasannya. Selanjutnya ditegaskan bahwa PPAT memiliki kewajiban hanya menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Untuk pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan itu sendiri.

b. Peralihan hak karena pewarisan

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

Artinya, begitu seorang meninggal dunia maka saat itu pula segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris pewaris hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah mengatur penguasaan harta warisan dan penerbitan sertifikat kepemilikan oleh ahli waris.<sup>50</sup>

Hak-hak dalam lapangan harta kekayaan, baik hak-hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada para warisnya, namun dalam hal hak-hak atas tanah yang terdiri dari bermacam-macam hak, maka tiap-tiap hak yang beralih memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dilihat segi asal tanah, maka hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua bentuk:

- 1) Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu lama, dapat dipindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 329..

yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa atas tanah pertanian.<sup>51</sup>

Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak karena pewarisan wajib didaftarkan guna memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah, agar data selalu tersimpan serta disajikan selalu dalam keadaan terkini. Dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan memerlukan dokumen seperti:

- a) sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b) surat kematian pemegang hak.
- c) surat tanda bukti sebagai ahli waris bagi tanah yang telah terdaftar.

Namun, apabila bidang tanah yang akan dialihkan belum didaftar maka dokumen yang diperlukan ialah:

- a) Surat bukti hak.
- b) Surat keterangan kepala desa/kelurahan mengenai

---

<sup>51</sup> Supriadi, Op. Cit, hal. 64.



dikuasainya tanah oleh pemegang hak.

- c) Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau surat dari yang bersangkutan untuk daerah terpencil, yang diperkuat oleh kepala desa/kelurahan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat.

c. Peralihan hak karena jual beli

Didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>52</sup>

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata bersifat obligator yang memiliki arti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik, artinya kedua belah pihak atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>53</sup>

Pelayanan peralihan hak karena jual beli sebagaimana

<sup>52</sup> Ardiansyah Zulhadj, 2016, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Crimen Vol. V, No. 4*, hal. 32. <https://media.neliti.com/media/publications/151547-ID-none.pdf> diakses pada tanggal 16 November 2023 pukul 08.43 WIB..

<sup>53</sup> Soedharyo Soimin, 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 68.

diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010, dilakukan dalam waktu pelayanan 5 (lima) hari dengan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup yang memuat:
  - a) Identitas diri
  - b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
  - c) Pernyataan tanah tidak sengketa
  - d) Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- 5) Sertipikat asli.
- 6) Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 7) Fotokopi KTP dan para pihak (penjual-pembeli) dan/atau kuasanya.
- 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari

instansi yang berwenang.

- 9) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang-Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti Surat Setoran Bea-Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB-BPHTB) dan bukti bayar Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah (Uang Pemasukan) pada saat pendaftaran.

Segala peralihan hak atas tanah baik melalui jual beli maupun lainnya akan dikenakan kewajiban pembayaran pajak sebagai berikut:

- 1) Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (lima persen) dari jumlah transaksi, setelah dikurangi (NPOPTKP) yang disetor kepada Bank
- 2) Pajak Penghasilan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk:
  - a) Rumah dan bangunan milik negara sebesar 0% (nol persen), yang dilakukan badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah.
  - b) Rumah Susun dan sederhana sebesar 1% (satu persen), yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
  - c) Rumah Non Susun sebesar 2,5% (dua koma lima persen),

yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

3) Biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) ke PPAT yang nominalnya beragam tergantung pada PPAT, jika dihitung rata-rata kisarannya sekitar 1% (satu persen) dari harga transaksi. Biaya PPAT sudah termasuk dengan biaya saksi dan lain sebagainya.<sup>54</sup>

d. Peralihan hak melalui tukar menukar

Menurut pasal 1541 KUHPdata, tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

Menurut Hukum Adat, tukar-menukar mengandung arti tidak saja karena kebendaan tetapi juga termasuk hal-hal yang menyangkut kejiwaan dan pemikiran serta harga menghargai antara yang satu dengan yang lain, misalnya tukar-menukar pendapat, tukar-menukar (balas-membalas) budi dan sebagainya.<sup>55</sup>

Subekti, dalam bukunya “Aneka Perjanjian”, menyebutkan tukar-menukar merupakan suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa tukarmenukar sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya. Sehingga dapat dilihat bahwa tukar-menukar adalah suatu perjanjian “obligatoir” saja seperti jual beli, dalam arti

<sup>54</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 80. .

<sup>55</sup> Hilman Hadikusuma, 1982, *Hukum Perjanjian Adat*, Alumni, Bandung, hal. 85.

bahwa tukar-menukar belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Masing-masing pihak mendapat hak untuk menuntut diserahkan hak milik atas masing-masing barang adalah perbuatan (perbuatan hukum) yang dinamakan levering atau penyerahan hak milik secara yuridis.<sup>56</sup>

Terjadinya pembatalan perjanjian tukar-menukar yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang merugikan orang lain itu harus mengganti kerugiannya. Batalnya persetujuan tukarmenukar dapat terjadi dikarenakan barang yang akan dipertukarkan itu musnah atau hilang sebelum terjadinya penyerahan barang. Jika salah satu pihak telah menyerahkan barang tukaran sedang pihak lainnya belum, sedangkan barang itu musnah atau hilang, maka tukarmenukar dapat dilanjutkan dengan barang tukar-menukar lain atau pihak yang telah menerima barang menyerahkan kembali barang tukaran itu.<sup>57</sup>

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas PP No. 24 Tahun 1997 juga menunjukkan fungsi Akta PPAT dalam tukar menukar hak atas tanah. Fungsi Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) dalam tukar menukar hak atas tanah adalah sebagai alat bukti dan Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) membuktikan bahwa memang benar telah dilakukannya tukar menukar hak atas tanah oleh para pihak. Selain

---

<sup>56</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 35..

<sup>57</sup> Hilman Hadikusuma, *Op. Cit*, hal 88.

itu, karena tukar menukar hak atas tanah yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) juga membuktikan telah berpindahny hak kepemilikan atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua dan sebaliknya. Namun Akta PPAT (Akta Tukar Menukar) yang dibuat baru mengikat para pihak dan ahli warisnya, hal ini dikarenakan administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum serta sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah karena tukar menukar di Kantor Pertanahan.<sup>58</sup>

e. Peralihan hak melalui hibah

Hibah adalah suatu persetujuan dengan nama si penghibah, diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Apabila seseorang memberikan harta miliknya pada orang lain maka berarti si pemberi itu menghibahkan miliknya itu. Maka itu kata hibah sama artinya dengan istilah “pemberian”.<sup>59</sup>

Hibah dalam arti pemberian juga bermakna bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang dihibahkan. Dikaitkan dengan suatu perbuatan hukum, hibah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima hibah tanpa ada kewajiban dari penerima untuk mengembalikan harta tersebut kepada

<sup>58</sup> Hilman Hadikusuma, *Op. Cit*, hal 88.

<sup>59</sup> Khairuman Pasaribu, 2004. *Masalah-masalah Hak Atas Tanah*, Balai Pustaka, Jakarta, hal 114 .



pihak pemilik pertama. Dalam konteks ini, hibah sangat berbeda dengan pinjaman, yang mesti dipulangkan kepada pemilik semula. Dengan terjadinya akad hibah maka pemilik sekarang dipandang sudah mempunyai hak penuh atas harta itu sebagai hak miliknya sendiri.<sup>60</sup>

Berdasarkan Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat 1 menyebutkan:

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Kemudian Hal-hal yang membatalkan akta hibah telah dijelaskan dalam pasal 1688 BW. Suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dalam hal-hal berikut:

- 1) Karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan.
- 2) Jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan lain terhadap si penghibah.
- 3) Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah melalui hibah harus dibuktikan dengan akta hibah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hal. 115.

Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar penerima hibah mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah yang diperolehnya melalui hibah, karena sertipikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>61</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Menurut pasal 1457 KUHPerdato (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>62</sup> Di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*, hal ini terlihat dalam *section 1* ayat (3) dari *sale of goods act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu *koop overeenkomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUHPerdato.<sup>63</sup>

Menurut KUHPerdato jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah jual beli dalam hukum adat

<sup>61</sup> Suwahyuwono, 2018, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA", *Lex Privatum* Vol. VI No. 3, hal. 74. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20422/20030> diakses pada tanggal 19 November 2023 Pukul 12.55 WIB.

<sup>62</sup> Tim Redaksi BIP, 2017, *Himpunan Peaturan Perundang-Undangan Republik Indonesia KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hal. 390.

<sup>63</sup> Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta hal. 48.

adalah pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.<sup>64</sup>

Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah yang dibayar kontan atau baru dibayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang. Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang

---

<sup>64</sup> Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan- Peraturannya*. Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 50-51.

kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli.<sup>65</sup>

Jual beli sudah dianggap terjadi apalagi kedua belah pihak mengucapkan kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.<sup>66</sup> Namun jual beli tanah karena kesepakatan kedua belah pihak atau penjual dan pembeli biasanya disebut perjanjian jual beli yang telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat syarat sahnya suatu perjanjian, yang berbunyi:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu pokok atau objek tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Beberapa prinsip-prinsip penting terkait dengan jual beli tanah, antara lain:

1. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memeralihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui

<sup>65</sup> Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 72.

<sup>66</sup> Effendi Perangin, 1999. *Hukum Agraria Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 14.

praktik jual beli;

2. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan di jual kepada pihak lain;
3. Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan;
4. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan);
5. Berkaitan dengan objek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagianbagian kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan

penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian;

6. Apabila sebidang tanah akan di jual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri;

7. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan mengenai objeknya, apakah sudah bersertipikat atau belum.

Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertipikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya;

8. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara absantee yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemiliknya;

9. Berdasarkan hukum yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) semua hak atas tanah dapat beralih



dan dialihkan ke pihak lain.<sup>67</sup>

Fungsi jual beli yang sebenarnya untuk mengalihkan suatu hak dari pemegang hak lama kepada pemegang hak baru. Karena dalam jual beli telah diikat kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual menawarkan obyek tertentu (tanah) dan pihak pembeli menyepakati dengan harga tertentu. Jual beli yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah tergolong perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dalam jual beli juga mempunyai syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tersebut. syarat tersebut harus dipenuhi mengingat akan membawa konsekuensi pada legalitas atau sahnya perjanjian tersebut. disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Syarat yang harus dipenuhi adalah syarat Materiil dan syarat Formil.<sup>68</sup>

Syarat Materiil meliputi penjual yang mempunyai kewenangan untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau bisa digunakan sebagai alat bukti lain selain sertipikat.
2. Penjual menurut peraturann perundang-undangan yang

---

<sup>67</sup> Simun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu , Yogyakarta, hal. 78-79.

<sup>68</sup> J. Andy Hartanto, 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*. LaksBang Justitia, Surabaya, hal 86.

berlaku harus sudah dewasa.

3. Untuk penjual yang masih belum dewasa atau dibawah umur (*minderjarig*) sebaiknya didampingi oleh walinya untuk melakukan jual beli.
4. Jika penjual berada dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus didampingi atau diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
5. Apabila seorang penjual yang diwakili orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa berkewajiban menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
6. Jika hak atas tanah yang akan dijual harta milik bersama yang diperoleh dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari salah satu pihak yaitu suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

Syarat Materiil pembeli yaitu sebagai calon pemegang hak baru yang akan memiliki sebidang tanah, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah hak milik, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut adalah perseorangan warga negara Indonesia, Pemerintah ataupun badan hukum.
2. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah Hak Guna

Usaha, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.

3. Jika tanah atau Obyek yang akan dijual adalah tanah Hak Guna Bangunan, maka seseorang atau Subyek yang dapat membeli hak atas tanah tersebut. Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia.

4. Apabila tanah atau Obyek yang akan dijual adalah Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah Subyek Hak Pakai yang bersifat privat, Perseorangan warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia atau badah hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.<sup>69</sup>

Syarat Syarat Formil dalam jual beli hanyalah formalitas dalam transaksi jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Pejabat yang berwenang membuat akta ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah kepada pemegang hak yang baru. Maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta

---

<sup>69</sup> *Ibid.*

yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT termasuk akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau kuat.<sup>70</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Hal ini ditegaskan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukarmenukar, 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 perundangundangan yang berlaku.<sup>71</sup>

Jual beli tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat aktanya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hal. 87.

<sup>71</sup> Fredrik Mayore Saranaung, 2017, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Jurnal Lex Crimen Vol. VI No. 1, hal 16. <https://www.neliti.com/publications/150325/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-menurut-peraturan-pemerintah-nomor-24> diakses pada tanggal 19 November 2023 pukul 10.44 WIB.

memenuhi syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.<sup>72</sup>

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.<sup>73</sup> Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>74</sup>

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal tersebut ditegaskan pada Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak

---

<sup>72</sup> Abdulkadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan Cet. I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, , hal. 55-56.

<sup>73</sup> *Ibid*, hal. 76.

<sup>74</sup> Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 37.

dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.<sup>75</sup>

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertipikat, sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertipikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, hal. 41.

<sup>76</sup> Fredrik Mayore Saranaung, *Op. Cit.* hal 17.



### C. Tinjauan Umum Tentang Anak

#### 1. Pengertian Anak

Secara umum dikatakan anak adalah seorang yang dilahirkan dari perkawinan antara seorang perempuan dengan seorang laki-laki dengan tidak menyangkut bahwa seseorang yang dilahirkan oleh wanita meskipun tidak pernah melakukan pernikahan tetap dikatakan anak. Anak juga merupakan cikal bakal lahirnya suatu generasi baru yang merupakan penerus cita-cita perjuangan bangsa dan sumber daya manusia bagi pembangunan Nasional.<sup>77</sup>

Konsideran Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2016 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Menjadi Undang-Undang, tertulis bahwa anak adalah amanah dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang dalam dirinya melekat harkat dan martabat sebagai manusia seutuhnya, lebih lanjut dikatakan bahwa anak adalah tunas, potensi, dan generasi muda penerus cita-cita perjuangan bangsa, memiliki peran strategis dan mempunyai ciri dan sifat khusus yang menjamin kelangsungan eksistensi bangsa dan negara pada masa depan. Oleh karena itu agar setiap anak kelak mampu memikul tanggung jawab tersebut, maka ia perlu mendapat kesempatan yang seluas-luasnya untuk tumbuh dan berkembang secara optimal, baik fisik, mental maupun sosial, dan berakhlak mulia, perlu dilakukan upaya

---

<sup>77</sup> Shanty Dellyana, 2004, *Wanita dan Anak di Mata Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal 81.

perlindungan serta untuk mewujudkan kesejahteraan anak dengan memberikan jaminan terhadap pemenuhan hak-haknya serta adanya perlakuan tanpa diskriminasi.<sup>78</sup>

Ketentuan hukum atau persamaan kedudukan dalam hukum (*equality before the law*) dapat memberikan legalitas formal terhadap anak sebagai seorang yang tidak mampu untuk berbuat peristiwa hukum yang ditentukan oleh ketentuan peraturan-peraturan hukum itu sendiri, atau meletakkan ketentuan hukum yang memuat perincian tentang klasifikasi kemampuan dan kewenangan berbuat peristiwa hukum dari anak yang bersangkutan. Hak-hak privilege yang diberikan Negara atau pemerintah yang timbul dari Undang-Undang Dasar dan peraturan Perundang-Undangan. Untuk dapat memahami pengertian tentang anak itu sendiri sehingga mendekati makna yang benar, diperlukan suatu pengelompokan yang dapat dilihat dari berbagai aspek kehidupan, yaitu aspek agama, ekonomi, sosiologis dan hukum.<sup>79</sup>

Marsaid mengutip pengertian Anak dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, adalah sebagai manusia yang masih kecil. Marsaid juga mengutip dari Soedjono Dirjisisworo yang menyatakan bahwa menurut hukum adat, anak di bawah umur adalah mereka yang belum menentukan tanda-tanda fisik yang konkret bahwa ia telah dewasa.<sup>80</sup>

Menurut Hilman Hadikusuma, menarik batas antara belum dewasa

<sup>78</sup> M. Nasir Djamil, 2013, *Anak Bukan Untuk Dihukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

<sup>79</sup> Muladi, 1995, *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 118.

<sup>80</sup> Marsaid, 2015, *Perlindungan Hukum Anak Pidana Dalam Perspektif Hukum Islam (Maqasid Asy-Syari'ah)*, NoerFikri, Palembang, hal. 56-58.

dan sudah dewasa sebenarnya tidak perlu dipermasalahkan. Hal ini dikarenakan pada kenyataannya walaupun orang belum dewasa namun ia telah melakukan perbuatan hukum, misalnya anak yang belum dewasa telah melakukan jual beli, berdagang dan sebagainya walaupun ia belum kawin. Dalam pasal 47 ayat (1) dan pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan juga memuat tentang anak.<sup>81</sup>

Selain itu Pengertian anak menurut hukum perdata juga dibangun dari beberapa aspek keperdataan yang ada pada anak sebagai seseorang subjek hukum yang tidak mampu. Aspek-aspek tersebut adalah:

- a. Status belum dewasa (batas usia) sebagai subjek hukum.
- b. Hak-hak anak di dalam hukum perdata.<sup>82</sup>

Mengenai kecakapan dalam bertindak berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata mengemukakan tentang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian ialah Orang-orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampunan (curatele). Kedewasaan seseorang menjadi tolak ukur dalam menentukan apakah seseorang tersebut dapat atau belum dapat dikatakan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Sehingga kedewasaan seseorang menurut hukum menjadi syarat agar seseorang dapat dan boleh dinyatakan cakap bertindak dalam melakukan segala perbuatan hukum.

---

<sup>81</sup> Maulana Hasan Wadong, 2000, *Pengantar Advokasi Dan Perlindungan Anak*, Grasindo, Jakarta, hal. 68.

<sup>82</sup> Adami Chazawi, 2002, *Pelajaran Hukum Pidana*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 70.

Penjelasan dari Pasal 1330 KUH Perdata tentang orang yang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa atau belum cukup umur, yaitu mereka yang belum mencapai umur genap 18 (delapan belas) tahun atau tidak lebih dahulu melangsungkan perkawinan (Pasal 1330 KUH Perdata juncto Pasal 47 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974).
  - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, yaitu orang-orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan kurang ingatan, sakit jiwa (orang gila), mata gelap, dan pemboros (Pasal 433 KUH Perdata).
2. Definisi Anak Dalam Perspektif Islam

Ulama Islam<sup>83</sup> telah menjelaskan melalui ilmu fikih dan usul fikih, dimana anak digolongkan ke dalam dua kelompok, yaitu *mumayiz* dan *ghairu mumayiz*. *Mumayiz* adalah seorang anak yang dapat membedakan sesuatu yang baik dengan yang buruk. Kemudian *ghairu mumayiz* adalah anak yang belum bisa membedakan yang baik dan buruk. Menurut ilmu usul fikih, *mumayiz* adalah tempoh *al-tufulah* yaitu seorang anak kecil yang belum mampu membedakan antara yang bisa memberi manfaat dan mudarat kepada dirinya sehingga menjelang masa *baligh*.<sup>83</sup>

Secara umum, seorang anak yang *mumayiz* telah kelihatan peran

<sup>83</sup> Majma' Al-Lughah Al-Arabiyah, 1973, *Al-Mu'jam Al-Wasit, juz 1 Cet. II*, Dar Al- Ma'arif, Kairo, hal 560.

akalnya, sehingga ia mampu secara sederhana membedakan antara tindakan yang baik dan yang buruk serta bisa membedakan yang dapat memberikan manfaat atau mudarat. Pada tingkat ini, meskipun sudah mulai kelihatan kemampuan akal seorang anak, namun masih kurang atau belum sempurna karena belum mempunyai pandangan yang jauh. Secara dasarnya, yang menjadi batas awal dari masa *mumayiz* adalah batas akhir dari masa *al-tufulah* bagi seorang anak. Namun, hal ini ada kesulitan untuk menentukan secara tepat dan pasti. Di samping sifatnya yang berubah dan berbeda, hal ini juga disebabkan kesan perkembangan kejiwaan anak yang berbeda antara satu dengan yang lain. Mencari jawapan yang kongkrit tentang batas awal *mumayiz*, ulama telah mengkaji dan mendalami masalah ini melalui ilmu fikih.

Masa *mumayiz* bagi seorang anak itu dimulai dari umur tujuh tahun sampai datangnya masa *baligh* yaitu dengan datangnya haid untuk seorang perempuan dan mimpi berhubungan seksual bagi anak laki-laki atau berlaku pernikahan bagi anak laki-laki maupun perempuan. Ulama' fikih telah menetapkan batas minimal bagi perempuan adalah Sembilan tahun dan bagi anak laki-laki adalah dua belas tahun. Namun apabila sampai umur lima belas tahun belum juga datang tanda *baligh* bagi anak laki-laki dan perempuan, maka umur lima belas tahun itu dijadikan batas maksimal masa *mumayiz* dan mereka sudah dianggap *baligh*. Dengan demikian, sudah berlaku atas diri mereka hukum taklif sebagaimana kebiasaan orang yang sudah baligh dan berakal, kecuali jika ada hal-hal yang menjadi penghalangnya, seperti kecacatan dan

keadaan yang tidak menunjukkan akal pikirannya yang normal.<sup>84</sup>

Seorang anak ketika masa *mumayiz* bisa membuat pertimbangan sendiri meskipun belum sempurna, maka kecakapan untuk melakukan beban *taklif* dianggap belum sempurna, seperti yang dimiliki oleh orang yang baligh dan berakal. Anak yang telah *mumayiz* yang meninggalkan sholat dan puasa belum dianggap melakukan berdosa, meskipun kedua orang tuanya berkewajiban untuk melatihnya. Adapun ibadah yang tidak bersifat rutin, seperti ibadah haji yang wajib dilakukan oleh orang Islam satu kali selama hidup. Anak *mumayiz* yang melaksanakan ibadah haji ini tetap dianggap sah, namun setelah dewasa ia wajib mengulangi ibadah haji ini kembali.

Para ulama' *fiqh berijma'* bahwa seorang anak bila telah berihitlam maka dipandang baligh, begitu juga seorang gadis dengan kedatangan haid. Sesuai dengan ayat al-Qur'an:

سَتَنَنْ أَمْ لَيْسَتَنْنُوا كَمَا لِحْلَمْ أَمْ لَأَطْفُلًا وَإِذَا بَلَغَ  
عَلَيْمٌ لِّلَّهِ ۗ وَ لَكُمْ ءَايَاتِهِ لِّلَّهِ مِّن قَبْلِهِمْ كَذَلِكَ يُبَيِّنُ لِّلَّذِينَ  
حَكِيمٌ

Artinya: “Dan apabila anak-anakmu telah sampai umur balig, maka hendaklah mereka meminta izin, seperti orang-orang yang sebelum mereka meminta izin. Demikianlah Allah menjelaskan ayat-ayat-Nya. Dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana.” (Q.S. An-Nur Ayat 59).

<sup>84</sup> Ahmad Muhammad Mustafa, 2015, *Al- Nizhâm Fî Ushûl Al-Nizhâm*, Dar Dhuhâ, Kairo, hal 103.



## BAB III

### PEMBAHASAN

#### A. Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak.

##### 1. Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak

Orang perseorangan (*persoon*) selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar sebagai Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing (*buitenlandse burger*) yang berdomisili di dalam atau di luar wilayah Negara Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah. Namun untuk melakukan tindakan hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan tidak semua orang dapat melakukannya.<sup>85</sup>

Dari berbagai macam sebab peralihan hak atas memerlukan adanya suatu peraturan yang jelas, hal itu sudah difasilitasi oleh pemerintah dengan dikeluarkannya PP No. 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun peraturan tersebut masih dianggap kurang lengkap untuk memfasilitasi kebutuhan manusia dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sangat rumit. terpisahnya peraturan-peraturan di bidang pertanahan dan tumpang tindihnya peraturan semangkin membuat

---

<sup>85</sup> S. Chandra, 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Gresindo, Jakarta, hal 7.

bingung masyarakat dalam melakukan kegiatan peralihan hak atas tanah, dari contoh – contoh peralihan hak atas tanah yang paling banyak di temukan di masyarakat adalah tentang pewarisan dan jual beli, maka dari itu dalam peneltian ini nantinya dalam pemindahan hak akan di fokuskan pada pada proses pewarisan dan jual beli.<sup>86</sup>

Seorang anak merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada kedua orang tuanya. Setiap anak tidak hanya tumbuh dan berkembang dalam sebuah keluarga, namun juga berkembang ditengah masyarakat. Kelahiran seorang anak menimbulkan hak dan kewajiban yang dimilikinya sebagai subjek hukum bahkan sebelum anak tersebut dilahirkan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, menyebutkan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan anak menghendaknya. Perhatian terhadap anak sudah lama ada sejalan dengan peradaban manusia itu sendiri.<sup>87</sup>

Hal ini juga dirumuskan dalam Pasal 28 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan jelas menekankan bahwa setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh dan berkembang serta berhak atas perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi. Artinya bahwa seorang anak adalah termasuk dalam subyek dan warga negara berhak atas perlindungan

---

<sup>86</sup> *Ibid.*.

<sup>87</sup> M. Fuad Fatoni & Weppy Susetyo, *Op. Cit.* hal. 56.

hak konstitusional dan serangan orang lain.

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan sendiri oleh seorang anak di bawah umur karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak. Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap adalah seseorang dengan minimal berusia 18 tahun dan cakap melakukan perbuatan hukum. Seorang anak yang masih di bawah umur yang mempunyai kehendak untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek (tanah), memiliki kedudukan yang berbeda dengan subjek hukum yang telah cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>88</sup>

Perspektif hukum berarti tidak setiap subyek hukum orang dapat menyanggah kewenangan hukum serta dapat berwenang bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum. Subyek hukum dapat berwenang dan bertindak sendiri apabila dirinya oleh hukum dianggap telah cakap, mampu, atau pantas untuk bertindak dalam melakukan perbuatan hukum. Namun sebaliknya, subyek hukum orang yang cakap melakukan perbuatan dapat saja dikatakan tidak

---

<sup>88</sup> Etik Rahmawati dan Widyarini Indriasti Wardani, 2021, "Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur", *Jurnal Notary Law Research Vol 2, No. 2*, hal. 85 <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/view/2569> diakses pada 25 November 2023 pukul 14.20 WIB.

cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>89</sup>

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan kedewasaan seseorang secara fisik. Dalam hukum perdata, bersandar kepada ketentuan Pasal 330 KUH Perdata yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin”. Hal ini dapat dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang dapat dijadikan dasar pengaturannya.<sup>90</sup>

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menyatakan bahwa:

“Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melakukan pernikahan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaan orang tuanya.”

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan merumuskan:

“Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun dan belum pernah kawin, tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali.”

Berdasarkan ketentuan subyek hukum adalah orang yang dianggap cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum apabila dirinya telah dewasa, sehat pikiran dan jiwanya, tidak berada

<sup>89</sup> Rachmadi Usman, 2006, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 72 .

<sup>90</sup> S. Chandra, Op. Cit. hal. 29.

di bawah kekuasaan orang lain serta tidak dilarang oleh hukum (Undang-Undang) untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Bagi mereka yang dianggap tidak cakap bertindak dalam melakukan perbuatan hukum, maka dalam melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan diwakili oleh orang lain yang ditunjuk oleh hakim pengadilan seperti orang tuanya, walinya, atau pengampunya.<sup>91</sup>

Pasal 345 KUHPerdata dijelaskan bahwa perwalian anak yang belum dewasa akan dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup apabila salah satu orang tua si anak sudah meninggal dunia kecuali orang tua yang masih hidup tersebut tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua. Diperlukan tetapan sebagai seorang wali dari pengadilan negeri setempat untuk anak yang masih bertindak di bawah naungan orang tua.

Seorang anak apabila ia mempunyai hak atas tanah tidak dengan secara otomatis ia memiliki wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, maka anak di bawah umur membutuhkan wali agar bisa mengalihkan hak atas tanah dengan cara menjual atau membeli tanah tersebut. Yang akan menjadi wali dari anak di bawah umur tersebut wajib mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri agar diberi izin untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli sebagai wali atas anak tersebut.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> Kansil, C.T.S., et al, 1995, *Modul Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 87.

<sup>92</sup> Zahra Apritania Jati, Op. Cit. hal 117.

Pemahaman dari suatu peristiwa dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah harus dilihat terlebih dahulu terkait kedudukan hak atas tanah tersebut, jika kepemilikan hak atas tanah tersebut sebagai milik bersama maka semua yang berhak atas tanah tersebut harus sepakat dan setuju kemudian dilakukan transaksi jual belinya. Namun ketika salah satu pemilih hak masih di bawah umur menjadi permasalahan.

Apabila ditinjau dari salah satu teori yang digunakan untuk menganalisa peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak, yaitu teori kepastian hukum. Hukum terlaksana sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku. Hal ini memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum terkait bagaimana peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak. Penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Dalam hal ini yang disebut sebagai keinginan-keinginan hukum tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan setiap orang mengingkarkan dapat ditetapkannya hukum terhadap peristiwa konkret yang terjadi, bagaimana hukumnya, itulah yang harus diberlakukan pada setiap peristiwa yang terjadi salah satunya terkait peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak. Inilah yang diinginkan kepastian hukum dengan adanya kepastian hukum,



ketertiban dalam masyarakat dapat tercapai.<sup>93</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>94</sup>

Kemudian seperti halnya yang ditulis Peter Marzuki di dalam bukunya *Pengantar Ilmu Hukum* yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:

- a. Pertama, yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
  - b. Kedua, berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus.
- Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam

---

<sup>93</sup> Titik Triwulan, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 227.

<sup>94</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

Undang-Undang.<sup>95</sup>

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat, karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan hukum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertiba masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.<sup>96</sup>

Di Indonesia dalam prakteknya, apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan antara satu dengan yang lain. Adapun hal ini dikarenakan disatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum. Kemudian apabila dalam prakteknya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, maka keadilanlah yang harus diutamakan. Alasannya adalah bahwa keadilan pada umumnya lahir dari hati nurani pemberi keadilan sedangkan kepastian hukum lahir dari sesuatu yang konkrit.<sup>97</sup>

Menurut Pasal 330 KUHPerdara, mengartikan anak sebagai orang yang belum menikah dan belum berusia dua puluh satu tahun.

<sup>95</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 137.

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> Elita Savira, et. al., 2017, "Penetapan Perwalian Anak yang diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah", *Brawijaya Law Student Journal*, hal. 9. <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2190> diakses pada tanggal 23 November 2023 Pukul 09.45 WIB.

Namun, ketidakseragaman undang-undang mengenai batas usia dewasa pada anak dapat menyebabkan kerugian pada anak. Meskipun penting untuk memiliki pengaturan usia minimum yang diperlukan untuk dianggap dewasa, saat ini masih belum ada kejelasan mengenai pembatasan usia tersebut. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum dapat dianggap sah atau tidak, tergantung pada apakah mereka sudah dewasa atau memiliki kapasitas hukum.<sup>98</sup>

Penulisan ini mengkaji mengenai peristiwa hukum peralihan hak seseorang yaitu peralihan hak atas tanah dimana pemilik hak tersebut ialah seorang anak. Pengalihan hak ini merupakan proses yang dilakukan dengan cara beralihnya suatu hak milik dari seseorang yang sebelumnya (pemilik) kepada orang lain. Proses beralihnya hak dapat dilakukan dengan cara jual beli, pertukaran, hibah, maupun dengan cara lain yang akan menimbulkan peralihan hak yang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Cara pemindahan hak milik dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menjelaskan mengenai tata cara pemindahan hak milik.

Mengenai peralihan hak atas tanah oleh anak pada dasarnya harus dilaksanakan dengan cara penunjukan seorang wali terlebih dahulu untuk sebagai wakil dari anak tersebut guna melakukan

---

<sup>98</sup> Mhd. Yahdi Harahap, 2020, "Batas Kedewasaan Anak Untuk Cakap Hukum Dalam Perspektif Peraturan Di Indonesia," *Journal of Gender and Social Inclusion in Muslim Societies* 01, No. 01, hal. 34. <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/psga/article/view/6444> diakses pada tanggal 27 November 2023 pukul 13.43 WIB.

perjanjian jual beli milik si anak tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Wali yang ditunjuk ini yang di kemudian hari melakukan perjanjian dengan pihak lain dan menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.<sup>99</sup>

Seorang wali memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan anak yang di bawah perwaliannya. Selain mengurus kepentingan si anak tugas dan tanggung jawab seorang wali yaitu mengurus harta benda yang berada di bawah kekuasaan si anak. Dalam ketentuan Pasal 110 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, tugas dan kewajiban seorang wali tersebut menjelaskan bahwa kewajiban dari wali ialah memberikan bimbingan baik pendidikan, agama, maupun keterampilan lainnya dan mengurus segala sesuatu baik harta maupun benda milik anak yang berada di bawah perwaliannya dimana hal tersebut digunakan sebagai bekal untuk si anak di masa yang akan datang.<sup>100</sup>

Kekuasaan orang tua juga termasuk mengurus harta kekayaan anaknya menurut hukum, termasuk menjual atau menggadaikan harta milik anak. Pengecualiannya adalah diatur dala Pasal 48 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan "Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang- barang tetap milik anaknya tersebut, kecuali untuk kepentingan anaknya". Dalam Pasal ini menjelaskan bahwa seorang

---

<sup>99</sup> Zahra Apritania Jati, Op. Cit. hal. 127.

<sup>100</sup> *Ibid.*

wali tidak boleh menjual atau menggadaikan harta kekayaan anak yang dalam asuhannya untuk kepentingan wali sendiri, akan tetapi apabila menjual harta kekayaan untuk kepentingan anak yang dalam asuhannya, maka wali diperbolehkan menjualnya dalam keadaan hukum.<sup>101</sup>

Anak yang belum cukup umur atau belum pernah menikah yang belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum memerlukan wali untuk memeliharanya. Berkaitan dengan perwalian, adanya masalah kekuasaan orang tua di dalam perkawinan. Anak-anak yang lahir dari suatu perkawinan yang sah dari orang tua akan berada di bawah pengawasan atau kekuasaan orang tua. Kekuasaan anak orang tua atas suatu anak atau lebih dapat dicabut. Pencabutan kekuasaan orang tua atas anak disebabkan dengan alasan tertentu. Misal kelalaian untuk menunaikan kewajibannya sebagai orang tua berkelakuan buruk terhadap anaknya. Hal ini berarti bahwa jika orang tua dianggap sudah tidak mampu untuk mengurus anaknya, baik karena dicabut atau karena meninggal dulu sehingga pengurusan terhadap anak dapat dialihkan kepada wali.<sup>102</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah disebutkan pada Bab XV dalam Pasal 331 sampai dengan Pasal 418 tentang

---

<sup>101</sup> Sudarsono, 2005, *Hukum Perkawinan Nasional*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 192.

<sup>102</sup> Zulfa Salsabila Alfarobi dan Mujiono Hafidh Prasetyo, 2019, "Penetapan Perwalian Anak Terkait Pertanggung Jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak di Bawah Umur Karena Pewarisan", *Jurnal NOTARIUS*, Volume 12 Nomor 1 hal. 301 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/26970> diakses pada tanggal 27 November 2023 pukul 09.00 WIB.

perwalian. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam Pasal 47 " anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya". Pasal ini menunjukkan bahwa anak dibawah usia 18 tahun harus di bawah kekuasaan walinya, adapun juga tentang perkawinan, batas minimal usia menikah adalah umur 18 (delapan belas) tahun untuk melangsungkan pernikahan, dalam penjelasan ini terlihat jelas bahwanak yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun atau yang belum menikah harus di bawah kekuasaan walinya. Dalam KUHPerdota dikenal beberapa jenis perwalian, yaitu:

a. Perwalian oleh orangtua yang hidup terlama

Pasal 345 KUHPerdota menyatakan " Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya".<sup>67</sup> Maksud dari pasal ini adalah, apabila sepasang suami isteri ada yang meninggal salah satu diantaranya dan meninggalkan anak di bawah umur, maka anak yang masih di bawah.



- b. Perwalian yang ditunjuk oleh ayah atau ibu dengan akta autentik

Dalam Pasal 355 ayat 1 KUHPerdara menyatakan "Orang tua masing- masing yang melakukan kekuasaan orang tua atau perwalian atas seorang anak atau yang 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 keputusan hakim". Dalam pasal ini menjelaskan, apabila sepasang suami isteri meninggal dunia dan meninggalkan anak, maka hak asuh anak terdapat pada wali yang ditunjuk oleh orang tua aslinya sebelum meninggal dunia atau ditunjuk oleh hakim apabila orang tuanya tidak meninggalkan wali untuk anaknya yang masih di bawah umur.

- c. Perwalian yang diangkat oleh hakim

Pasal 359 KUHPerdara menyatakan "Semua anak di bawah umur yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua dan yang diatur perwaliannya secara sah akan ditunjuk seorang wali oleh pengadilan".

Ketentuan Pasal 393 KUHPerdara dijelaskan kewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan. Dalam Pasal 393 KUHPerdara tersebut menjelaskan mengenai larangan bagi wali untuk meminjam uang dengan alasan untuk kepentingan si anak yang belum cukup umur atau anak yang belum dewasa, selain itu wali dilarang untuk

mengasingkan atau menggadaikan harta benda barang-barang yang tidak bergerak, selain itu pula wali dilarang untuk menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa memperoleh kuasa untuk hal tersebut dari pengadilan negeri. Tanpa dasar untuk suatu perlu yang bersifat mutlak atau jelas kemanfaatannya dan telah memanggil atau mendengar secara sah keluarga baik sedarah maupun tidak sedarah dari anak yang berada di bawah umur ini atau anak yang masih berada di bawah umur dan wali pengawasannya, pengadilan negeri tidak akan memberikan surat kuasa atas perwalian. Wali wajib mendapatkan surat kuasa dari Pengadilan Negeri setempat apabila memiliki kehendak untuk menggadaikan atau mengasingkan barang dalam hal ini barang-barang tidak bergerak dimana dalam hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 393 KUHPerdara.

Terkait adanya keperluan jual beli harta milik anak, maka wajib mengajukan permohonan perwalian/penetapan wali dan permohonan penetapan izin menjual harta anak di bawah umur dari Pengadilan Negeri di tempat berdomisili. Hal ini diatur dalam Pasal 359 KUH.Perdata, bahwa: “Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda”.

Pengadilan Negeri bertanggung jawab untuk mewakili dan

merawat kepentingan rakyatnya yang oleh hukum atau keputusan hakim tidak dapat memenuhi keinginan mereka sesuai dengan hukum yang berlaku, Balai Harta Peninggalan (BHP) adalah objek yang memenuhi di lapangan termasuk wali, pengawas, peserta, absen, disita. pendaftaran dan perhitungan bangsal, ahli waris, broker dan otorisasi untuk mengeluarkan pernyataan atau dasar non-pelanggaran untuk permintaan dari para pemangku kepentingan.<sup>103</sup>

Pengasuh harus memberikan pertanggung jawaban untuk sistem anak-anak kepada wali setiap bulan (enam). BHP diharuskan untuk memberikan pertanggungjawaban sesuai dengan Pedoman Presiden yang Bijak untuk keenam Menteri (enam bulan). Dalam menjalankan fungsi dan fungsinya BHP bersifat sosial, yang melindungi dan mewakili orang-orang yang oleh hukum tidak dapat melakukan hal mereka sendiri.<sup>104</sup>

Kemudian dalam Pasal 362 KUH.Perdata diatur tentang kewajiban wali untuk mengangkat sumpah segera setelah perwaliannya berlaku: “Wali berwajib segera setelah perwaliannya mulai berlaku, dibawah tangan Balai Harta Peninggalan mengangkat sumpah, bahwa ia akan menunaikan perwalian yang dipercayakan kepadanya dengan baik dan tulus hati.”

Jika ditempat tinggal si wali atau dalam jarak lima belas pal

<sup>103</sup> Shenti Agustini dan Bona Hidayat, 2021, “Implementasi Pelaksanaan Hibah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Anak Dan Orang Yang Dibawah Pengampuan Di Batam”, Indonesia, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol. 9 No. 1*, hal 112 <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/31433> diakses tanggal 27 November 2023 pukul 09.43 WIB.

<sup>104</sup> *Ibid.*

dari itu tiada Balai Harta Peninggalan, pun tiada suatu perwakilan dari itu berkedudukan, maka sumpah boleh diangkat didepan Pengadilan Negeri atau pun di muka Kepala Pemerintah daerah tempat tinggal si wali.<sup>105</sup>

Cara peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat yaitu salah satunya jual beli. Terjadinya jual beli dianggap sah apabila dilaksanakan oleh para pihak yang memenuhi syarat formil maupun syarat materiil. Dalam syarat materiil jual beli yaitu bahwa penjual memiliki hak dan memiliki wewenang untuk menjual tanah yang dimilikinya dan pembeli juga memiliki hak untuk membeli tanah yang dijual oleh penjual. Selain itu tanah yang diperjualbelikan tidak diperbolehkan jika status tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Jika semua syarat baik syarat materiil maupun syarat formil tersebut sudah terpenuhi maka bisa dilaksanakan proses jual beli di hadapan pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai jual beli hak atas tanah. Akta otentik merupakan yang dimana di dalam bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pegawai umum yang memiliki kekuasaan untuk hal tersebut. Dalam hal ini Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> Wendi Yolanda, 2020, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Dari Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No 217/Pdt.G/Pn.Mlg)”, *Jurnal Somasi Vol. 1 No. 1*, hal. 95 <https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/somasi/article/download/37/805> diakses pada tanggal 25 November 2023 pukul 16.30 WIB.

<sup>106</sup> Christiana Sri Murni, 2021, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah”, *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum Vol. 1 No. 1*, hal. 28. <https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JKPH/article/view/23384> diakses pada tanggal 23 November 2023 Pukul 08.15 WIB.

Fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1991) 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. Demikian juga dengan Boedi Harsono mengatakan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.<sup>107</sup>

Dari putusan dan pendapat di atas dapat dipahami bahwa akta PPAT berfungsi sebagai suatu alat bukti tentang telah terjadi perbuatan hukum atas tanah. Di lain hal dengan sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) 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.

Hal tersebut menjelaskan bahwa akta PPAT di samping berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, juga berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan

---

<sup>107</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta hal. 472.

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 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 berpindahannya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.<sup>108</sup>

Terjamin adanya kepastian hukum terhadap anak dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka mereka dapat mengajukan permohonan penetapan pengadilan sebagai dasar untuk dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah. Pengajuan permohonan pengadilan ini dilakukan oleh orang tua/wali dari anak. Setelah adanya penetapan pengadilan, anak tersebut dapat melakukan pelaksanaan akta jual beli dikantor PPAT. Namun anak tersebut tidak serta merta langsung dapat melakukan peralihan hak sebagai subjek atas tanah yang diperjualbelikan, melainkan anak tersebut memerlukan perwalian dari orangtuanya.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Elita Savira dkk, Op. Cit. hal. 8.

<sup>109</sup> Wawancara dengan Edi Purwanta, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 21



Agar anak memperoleh kedudukan hukum dalam pelaksanaan jual beli maka orang tua atau wali dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR. Tindakan hukum atas harta kekayaan anak, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwalian menurut undang-undang berdasarkan kekuasaan orang tua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan pengadilan kepada salah seorang dari kedua orang tuanya (*voogdij*) atau perwalian menurut Undang-Undang oleh pihak lain (*wettelijke voogdij*) sebagaimana termuat dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.<sup>110</sup>

## 2. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak

Prosedur peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak di bawah umur melibatkan beberapa tahapan dan persyaratan. Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan Notaris/PPAT W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. dan Edi Purwanta, S.H., M.Kn. selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Semarang, berikut adalah prosedur peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak di bawah umur secara jelas:

### a. Penetapan Pengadilan

Anak di bawah umur harus melakukan peralihan hak melalui wali yang telah mendapatkan penetapan dari

---

Desember 2023.

<sup>110</sup> Wawancara dengan W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 22 Desember 2023.

pengadilan.

Untuk penetapan pengadilan, beberapa persyaratan yang harus dilengkapi meliputi:

- 1) Surat Permohonan Perwalian Anak;
- 2) Fotocopy KTP para Pemohon;
- 3) Fotocopy KK para Pemohon;
- 4) Fotocopy buku nikah para Pemohon;
- 5) Fotocopy akta kelahiran anak yang akan diwalikan;
- 6) Fotocopy keterangan tujuan perwalian;
- 7) Surat pernyataan menyanggupi perwalian oleh pemohon;
- 8) Surat persetujuan tertulis dari suami atau istri, bagi yang sudah menikah;
- 9) Fotocopy Alat Bukti (Sertifikat Tanah, Rekening Bank) (bermeterai 10.000, cap pos @ 1 lembar) menggunakan Kertas A4;
- 10) Silsilah Keluarga dari Desa;
- 11) Surat Pengantar Dari Desa;
- 12) CD Softcopy Surat permohonan (1 buah);

b. Syarat Subjektif dan Objektif

Selain itu, Syarat subjektif peralihan hak atas tanah pada anak di bawah umur umumnya melibatkan persetujuan dari wali atau pengampu anak. Di Indonesia, berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), peralihan hak atas tanah pada anak di bawah umur

memerlukan persetujuan dari wali anak. Selain itu, Pasal 1267 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa persetujuan pengadilan diperlukan apabila peralihan hak tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi anak. Jadi, syarat subjektifnya adalah persetujuan dari wali anak dan, diperlukan penetapan dari pengadilan.

Kemudian memenuhi Syarat objektif peralihan hak atas tanah mencakup pemenuhan prosedur hukum yang berlaku, seperti persyaratan pembuatan akta peralihan hak, dan perlindungan kepentingan pihak yang terlibat dalam peralihan hak. Selain itu, syarat objektif juga mencakup hak untuk memiliki tanah yang akan dipindahtangankan dan keabsahan objek jual beli tersebut serta hal-hal seperti kepemilikan tanah, status hukum tanah, dan kelayakan objek jual beli.

c. Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan

Proses selanjutnya dengan melakukan pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan. Sertipikat tanah merupakan bukti hak seseorang dan kepemilikan atas tanah atau suatu lahan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagai dokumen penting, pengecekan atau memeriksa keaslian dari sertipikat tanah menjadi hal yang perlu dilakukan.

d. Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT

Setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya

dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan 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.

Berikut proses pembuatan akta jual beli, antara lain:

- 1) Melakukan pengecekan sertipikat di kantor pertanahan

Pengecekan sertipikat ini dilakukan guna mengetahui keabsahan sertipikat tanah tersebut

dimana sertipikat tersebut tidak dalam sengketa dan tidak ada pemblokiran.

- 2) Melakukan Ploting.

Ploting adalah pencocokan kordinat dengan peta yang ada di base kator pertanahan sebagai dasar ZNT (Zona Nilai Tanah).

- 3) Melakukan verifikasi pembayaran BPHTB (pajak

pembeli) dan PPH (pajak penjual).

- 4) Penyerahan uang dari pembeli ke penjual.
- 5) Pembuatan akta dan pembacaan akta.
- 6) Tanda tangan akta jual beli.
- 7) Melakukan penomeran akta.
- 8) Pengecekan sertipikat kembali di kantor pertanahan untuk cek fisik guna balik nama.<sup>111</sup>

e. Pendaftaran Balik Nama Jual Beli

Akta jual beli tersebut digunakan sebagai bukti untuk melakukan pendaftaran balik nama jual beli di kantor pertanahan.

Pemeliharaan data pendaftaran balik nama jual beli dilakukan apabila telah terjadi proses jual beli antara penjual dan pembeli secara sah yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada kepada Kantor Pertanahan.

Berikut Persyaratan pendaftaran balik nama jual beli atau peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur, antara lain:

- 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk penjual dan pembeli yang dilegalisir;
- 2) Foto copy kartu keluarga penjual pembeli yang di

<sup>111</sup> Wawancara Dengan W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 22 Desember 2023.

legalisir;

- 3) Foto copy Akta kelahiran yang di legalisir;
- 4) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 5) Surat pernyataan calon penerima hak bahwa calon pemilik tidak melanggar batas kepemilikan tanah pertanian apabila obyek tanah pertanian;
- 6) Surat perwalian dan pernyataan izin menjual atau penetapan pengadilan perwalian dan izin menjual;
- 7) Foto copy surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan yang di legalisir;
- 8) Foto copy surat setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-BPHTB) pajak pembeli;
- 9) Foto copy setoran pajak (SSP) dan foto copy bukti pembayaran;
- 10) Surat pernyataan siap membayar kekurangan pajak apabila ada kekurangan pembayaran dari pembeli dan bermaterai;
- 11) Akta jual beli lembar kedua;
- 12) Sertipikat asli;
- 13) Permohonan ZNT (Zona Nilai Tanah).<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Wawancara Dengan Edi Purwanta, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 21 Desember 2023.



## **B. Hambatan Dan Solusi Atas Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta Jual Beli Pada Anak di Kantor PPAT**

Hak milik tanah mengalami pemindahan yang dilakukan dengan sesuatu yang diperbuat mengenai hukum kemudian hak milik dari tanah di pindahkan untuk orang lain. Dalam masyarakat Indonesia, lebih dari satu fenomena yang berkaitan dengan peralihan milik dari tanah dari seorang anak yang perwaliannya merupakan milik dari orangtuanya. Untuk itu dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan petunjuk bahwa klien harus mendapat penetapan dari pengadilan mengenai perwalian untuk melakukan tujuannya yakni peralihan hak milik dari tanah yang dimiliki anak yang masih belum cakap. Pengadilan tersebut memiliki kewenangan mengadili mengenai permohonan untuk perwalian milik anak yang belum cakap. Sering menjadi permasalahan yakni pada saat orang tua dari anak yang memiliki hak tetapi masih dibawah umur kemudian hendak memindahkan hak tanah tersebut dengan jual beli. Akan tetapi PPAT memiliki syarat-syarat yakni salah satu nya penetapan dari pengadilan mengenai perwalian anak meski orang tua dari ahli waris tersebut adalah masih hidup dan merupakan orang tua kandung.<sup>113</sup>

Hukum di Indonesia menetapkan bahwa tidak semua pihak dapat sebagai subyek untuk hukum kemudian dapat melaksanakan penandatanganan untuk kontrak. Ketentuan dari hukum perdata bahwa pihak yang disebut oleh Undang-Undang untuk mendapatkan warisan

---

<sup>113</sup> Shenti Agustini dan Bona Hidayat, Op. Cit., hal 113.

yakni anak-anak, suami maupun istri namun pada bagian yang dimiliki anak dari pewaris merupakan khusus dan tidak dapat di ganggu hal ini bagian mutlak.<sup>114</sup>

Kaidah hukum yang menentukan dan mengatur cara bagaimana melaksanakan hak-hak dan kewajiban perdata sebagaimana yang diatur dalam hukum perdata materiil disebut hukum acara perdata. Mengenai hukum acara perdata terdapat beberapa definisi yang berbeda diantara para ahli hukum, walaupun pada prinsip dan isinya sama, yaitu peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara menjamin ditaatinya hukum perdata materiil. Beberapa definisi hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata.<sup>115</sup>

Apabila ditinjau dari salah satu teori yang digunakan untuk menganalisa permasalahan ini, yaitu teori tanggungjawab hukum. Teori tanggungjawab hukum menimbulkan suatu tanggungjawab apabila terjadi suatu hambatan dalam suatu hal sehingga pertanggungjawaban yang harus dilakukan yaitu dengan mencari bagaimana solusi yang harus dilakukan guna menyelesaikan suatu permasalahan atau hambatan yang terjadi.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab

---

<sup>114</sup> Lucky Putri Selomitha dan Andria Luhur Prakoso, 2022, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak yang Masih di Bawah Umur”, *Mimbar Keadilan Volume 15 Nomor 2*, hal 257. <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/mimbarkeadilan/article/view/6761/5108> diakses pada tanggal 28 Desember 2023 pukul 11.00 WIB.

<sup>115</sup> Wiryono Prodjodikoro, 1990, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Cetakan Ke-IV*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 13.

hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>116</sup>

Hans Kelsen membagi teori tanggung jawab hukum berdasarkan buku teori hukum murni dibagi menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.<sup>117</sup>

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah

---

<sup>116</sup> Hans Kelsen , 2007, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik; terjemahan oleh Somardi*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

<sup>117</sup> Hans Kelsen, *Op. Cit.* hal 140.

konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum. Sanksi dikenakan deliquet, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tsb bertanggungjawab.<sup>118</sup>

Ada dua jenis tanggungjawab: Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan Pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*). Tanggungjawab mutlak yaitu sesuatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatannya dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelaku dengan akibat dari perbuatannya. Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligance*). Kealpaan atau kekhilafan adalah suatu delik omisi (kelalaian), dan pertanggungjawaban terhadap kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban *absolut* daripada *culpability*.<sup>119</sup>

Pembedaan terminologi antara kewajiban hukum dan pertanggungjawaban hukum diperlukan ketika sanksi tidak atau tidak hanya dikenakan terhadap pelaku delik langsung (*deliquent*) tetapi juga terhadap individu yang secara hukum terkait dengannya. Suatu sanksi bila dikenakan terhadap individu-individu yang memiliki komunitas/masyarakat hukum yang sama dengan individu yang

---

<sup>118</sup> Elita Savira, et. al., *Op. Cit.* hal. 15.

<sup>119</sup> *Ibid.*

melakukan delik sebagai organ komunitas tsb, maka disebut sebagai pertanggungjawaban kolektif.<sup>120</sup>

Seorang PPAT memiliki suatu kewajiban untuk memberikan pertimbangan atas akta-akta yang dibuat oleh dan atau di hadapannya juga memberikan pandangan bukan hanya perihal kebenaran formal dari akta yang bersangkutan melainkan juga perihal kebenaran materiil mengenai hal tersebut terutama dalam hal peralihan hak atas tanah pada anak. Boedi Harsono mengatakan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli di samping itu akta jual beli dan atau akta jual beli dapat dibuatkan oleh PPAT jika pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang menjual hak atas tanah dan pihak yang membeli hak atas tanah menghadap PPAT di wilayah kerjanya serta harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat diwakili oleh seorang kuasa yang sah untuk melakukan jual beli tersebut.<sup>121</sup>

Pihak yang menjual hak atas tanah harus memenuhi syarat yaitu berwenang menjual hak atas tanah yang dimaksud. Demikian pula pihak yang membeli harus memenuhi syarat subjek dari hak atas tanah yang akan diterima. PPAT wajib menyelidiki atau memeriksa secara hati-hati kebenaran alat bukti atau syarat yang dijadikan kelengkapan dalam pembuatan akta dan dilihat sebagai saksi oleh setidaknya dua atau lebih orang yang memenuhi syarat guna bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum jual beli itu untuk selanjutnya dilakukan

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

<sup>121</sup> Titik Triwulan, *Op. Cit.* hal. 472.

pembacaan dan penandatanganan oleh para pihak, saksi, dan PPAT. Oleh karena hal tersebut, diperlukan ketelitian dalam segala hal yang dilakukan oleh PPAT. Pada prakteknya sebagai salah satu contoh dapat ditemukan transaksi jual beli hak atas tanah yaitu penjualan terhadap hak milik atas tanah milik anak di bawah umur.<sup>122</sup>

Perihal alat bukti yang dapat menjaga para pihak sendiri dan juga PPAT, penetapan perwalian sangat dibutuhkan untuk menjamin kebenaran dari adanya perwalian untuk anak di bawah umur yang masih belum cakap melakukan perbuatan hukum. Semua dikarenakan adanya jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT dan kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang terjadi. Seperti tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dengan akta PPAT dan itu adalah syarat bagi pendaftaran peralihan haknya. Tentu saja itu semua tetap tidak terlepas dari Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan harus memenuhi syarat-syarat materilnya. Konteks yang terkait dalam hal ini adalah bahwa si anak yang memiliki hak dan tidak dapat melakukan jual beli dalam perbuatan peralihan hak atas tanah dikarenakan belum cakap dan karena itu orang tuanya yang hidup terlama harus menjadi walinya yang ditetapkan dengan Penetapan

---

<sup>122</sup> Elita Savira, et. al., *Op. Cit.* hal. 11.



Pengadilan Agama.<sup>123</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dapat menimbulkan beberapa hambatan dan memerlukan solusi yang cermat. Sehingga dengan adanya teori tanggungjawab hukum dapat mengurangi suatu hambatan terkait pelaksanaan peralihan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli pada anak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Semarang, Beberapa faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli pada anak meliputi:

1. Ketidakpedulian pihak yang melakukan jual beli terhadap segala aspek transaksi.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, perwalian, dan izin menjual.
3. Banyaknya masyarakat tidak menyantumkan penetapan pengadilan dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli terhadap anak, masyarakat cenderung menolak dengan alasan biaya dalam proses penetapan pengadilan.
4. Masyarakat pada umumnya belum memahami perbedaan terkait surat perwalian dan penetapan pengadilan dalam melaksanakan suatu perwalian pada anak di bawah umur, sehingga dalam praktik peralihan hak milik atas tanah karena jual beli terhadap

---

<sup>123</sup> *Ibid.*

anak biasanya menggunakan surat perwalian tanpa adanya penetapan dari pengadilan.

5. Kesalahan atau adanya kendala error dalam aplikasi atau website pertanahan.
6. Proses pendaftaran hak atas tanah, yang mungkin mengalami kesulitan karena kurangnya informasi atau kesalahan dalam prosedur.
7. Hambatan yang mungkin dihadapi oleh kantor pertanahan, seperti proses penyelesaian peralihan hak dan pendaftaran.

Berdasarkan faktor-faktor di atas, beberapa langkah atau solusi yang dapat diambil untuk memudahkan proses peralihan hak milik atas tanah karena jual beli pada anak di bawah umur meliputi:

1. Melakukan Peningkatan pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, perwalian, dan izin menjual.
2. Perlunya pemahaman dan sosialisasi terkait pentingnya penetapan pengadilan serta edukasi perbedaan dari surat perwalian dan penetapan pengadilan melalui perangkat desa atau kecamatan maupun instansi pemerintah lainnya.
3. Memberikan pelatihan dan edukasi serta dukungan teknis tentang prosedur pendaftaran hak atas tanah.
4. Menyediakan sumber daya dan infrastruktur yang memungkinkan proses pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak secara efisien.
5. Koordinasi yang baik antara pemerintah, kantor pertanahan, dan

masyarakat untuk memastikan proses peralihan hak milik atas tanah berlangsung dengan lancar.<sup>124</sup>



---

<sup>124</sup> Wawancara Dengan W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 22 Desember 2023.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Seorang anak apabila memiliki tanah atas namanya kemudian tanah milik anak tersebut hendak dijual maka secara hukum perbuatan tersebut harus dilakukan oleh wali yang sah dari anak tersebut berdasarkan penetapan pengadilan. Prosedurnya yaitu, pemohon mengajukan penetapan pengadilan, memenuhi syarat subjektif dan objektif, kemudian pengecekan sertifikat terlebih dahulu di kantor pertanahan, selanjutnya dapat melakukan pembuatan akta jual beli di kantor PPAT, dan yang terakhir pendaftaran balik nama jual beli. Berdasarkan kenyataannya untuk beberapa syarat dari PPAT meminta agar klien yang ingin memohon untuk penetapan atas melakukan perwalian dalam hal ini dari pengadilan negeri supaya dilakukan peralihan mengenai hak tanah.

Tujuannya agar upaya permohonan yang dilakukan dari pihak pemohon serta dari pihak PPAT akan digunakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada hak-hak dari seorang anak atau ahli waris kedepannya agar suatu permasalahan tidak terjadi. Dalam menetapkan suatu perwalian, majelis hakim menyesuaikan dengan kebutuhan dilingkungan masyarakat dalam hal ini dapat digunakan demi kepentingan yang umum. Kekuasaan perwalian tidak diperbolehkan dengan sengaja memindahkan hak

maupun memberikan beban harta yang dimiliki oleh anak yang berada dibawah pengampuan, akan tetapi kecuali untuk kepentingannya atau apabila sang anak yang masih berada dalam pengampuan menghendaki izin yang dikeluarkan Pengadilan Negeri setempat.

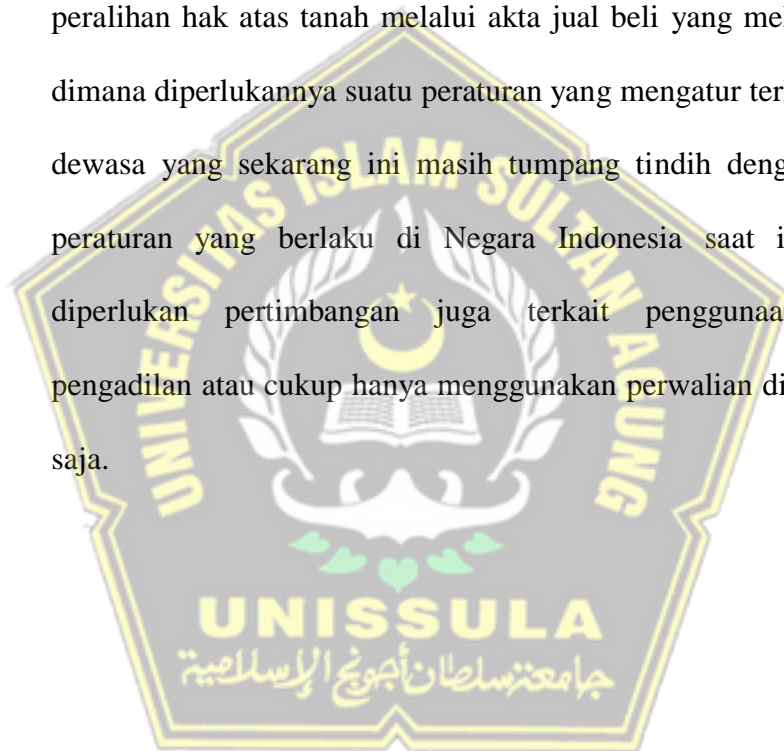
2. Dalam hal peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak dapat menimbulkan beberapa hambatan dan memerlukan solusi yang cermat. Secara umum masyarakat belum memahami tentang pertanahan, perwalian, serta prosedur peralihan hak peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli pada anak. Sehingga diperlukannya suatu sosialisasi atau edukasi terhadap masyarakat melalui koordinasi yang baik antara pemerintah, kantor pertanahan, dan masyarakat lainnya untuk memastikan proses peralihan hak milik atas tanah berlangsung dengan lancar.

## **B. Saran**

1. Kepada pihak Notaris dan PPAT, seperti yang telah menjadi kewenangannya atau kode etik jabatan sebagai Notaris dan PPAT selalu bertanggung jawab dan memberikan konsultasi hukum terhadap masyarakat yang belum mengerti dan mengetahui tentang hal tersebut, agar masyarakat selalu aman dalam melakukan perbuatan hukumnya itu sendiri.
2. Kepada lapisan masyarakat agar selalu tetap konsisten mencari solusi hukum kepada pihak Notaris dan PPAT, Pengadilan Negeri, atau pejabat yang berwenang dalam hal melakukan segala perbuatan hukum

yang dimana perlu untuk kepentingan pribadi sekaligus untuk pihak lain, masyarakat diharapkan bisa lebih memahami bagaimana alur dalam proses perwalian dalam peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli dan diharapkan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli.

3. Pemerintah perlu turut serta dalam membuat kepastian regulasi yang jelas untuk memberikan kemudahan bagi para pemohon dalam hal peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang melibatkan anak, dimana diperlukannya suatu peraturan yang mengatur terkait batas usia dewasa yang sekarang ini masih tumpang tindih dengan peraturan-peraturan yang berlaku di Negara Indonesia saat ini. kemudian diperlukan pertimbangan juga terkait penggunaan penetapan pengadilan atau cukup hanya menggunakan perwalian dibawah tangan saja.





## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Al Quran

Q.S. An-Nur Ayat 59

### 2. Buku

Al-Arabiyyah, Majma' Al-Lughah, (1973), *Al-Mu'jam Al-Wasit, Juz 1 Cet. II*, Kairo: Dar Al- Ma'arif.

Ali, Achmad, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta: Gunung Agung.

———, (2010), *Menguak Teori Hukum & Teori Peradilan Termasuk Undang-Undang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ali, Zamaludin, (2016), *Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ke-7*, Jakarta: Sinar Grafika.

Arikunto, Suharsimi, (2006), *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Citra.

Bakar, Rifa'i Abu, (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Suka Press UIN Sunan Kalijaga.

Chazawi, Adami, (2002), *Pelajaran Hukum Pidana*, Jakarta: Rajawali Pers.

Cst Kansil et al.,(2009), *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Dellyana, Shanty, (2004), *Wanita Dan Anak Di Mata Hukum*, Yogyakarta: Liberty.

Djamil, M. Nasir, (2013), *Anak Bukan Untuk Dihukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

H.S., Salim, (2003), *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Haar, Ter, (1977), *Beberapa Masalah Tentang Kenakalan Remaja*, Bandung: PT. Karya Nusantara.

Hadikusuma, Hilman, (1982), *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni.

Hamzah, Andi, (2005), *Kamus Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Harsono, Boedi, (2008), *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

———, (2018), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.

Hartanto, J. Andy, (2014), *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia.

Iskandar, (2009), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Gaung Persada.

Ismaya, Simun, (2011), *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Kansil, C.T.S., et al, (1995), *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Kelsen, Hans, (2006), *Teori Hukum Murni Terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa & Nusa Media.

———, (2006), *Teori Hukum Murni Terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa & Nusa Media

M. Syamsudin, (2007), *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Marsaid, (2015), *Perlindungan Hukum Anak Pidana Dalam Perspektif Hukum Islam (Maqasid Asy-Syari'ah)*, Palembang: NoerFikri.

- Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- , (2008), *Pengantar Ilmu Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, Mertokusumo, dan Sudikno, (2007), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin, et al., (2010), *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama.
- Muhajir, Noeng, (2000), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Penerbit Rake Sarasin.
- Muhammad, Abdulkadir, (1994), *Hukum Harta Kekayaan Cet. I*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Muladi, (1995), *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Mustafa, Ahmad Muhammad, (2015), *Al- Nizhâm Fî Ushûl Al-Nizhâm*, Kairo: Dar Dhuhâ.
- Narbuko, Cholid, dan H. Abu Achmadi, (2002), *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Notoatmojo, Soekidjo, (2010), *Etika Dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Nurlinda, Ida, (2009) *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Pasaribu, Khairuman, (2004), *Masalah-Masalah Hak Atas Tanah*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Perangin, Effendi, (1999), *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Prodjodikoro, Wiryono, (1990), *Hukum Acara Perdata Di Indonesia, Cetakan Ke-IV*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rashid, Harun Al, (1987), *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ridwan H.R., (2002), *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press.
- S. Chandra, (2005), *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan* (Jakarta: Gresindo.
- Santoso, Urip, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Shidarta, Shidarta, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT Revika Aditama.
- Sinaga, Sahat HMT, (2007), *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra.
- Soekanto, Soerjono, (1983), *Penegakkan Hukum*, Bandung: Bina Cipta.
- Soimin, Soedharyo, (2004), *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono, (2005), *Hukum Perkawinan Nasional*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiyono, (2008), *Metode Penelitin Kuantitatif Dan R&D Cetakan IV*, Bandung: Alfabeta.
- Supriadi, (2009), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2014), *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta:

Sinar Grafika.

Suteki, Suteki, dan Galang Taufani, (2018), *Metode Penelitian Hukum (Filsafat Teori Dan Praktik)*, Depok: Rajawali Pers.

Syah, Mudakir Iskandar, (2019) *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.

Syahrani, Riduan, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.

Tim Redaksi BIP, (2017), *Himpunan Peaturan Perundang-Undangan Republik Indonesia KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.

Triwulan, Titik, (2006), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Triwulan, Titik, dan Shinta, (2010), *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Usman, Rachmadi, (2006), *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Wadong, Maulana Hasan, (2000), *Pengantar Advokasi Dan Perlindungan Anak*, Jakarta: Grasindo.

Waluyo, Bambang, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Y.W. Sunidhia, dan Ninik Widyanti, (1998), *Pembaharuan Hukum Agraria*, Jakarta: PT. Bima Aksara.

### 3. Jurnal

Agustini, Shenti, dan Bona Hidayat, (2021), Implementasi Pelaksanaan Hibah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Anak Dan Orang Yang Dibawah Pengampuan Di Batam, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9.1. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/31433>

Alfarobi, Zulfa Salsabila, dan Mujiono Hafidh Prasetyo, (2019) Penetapan Perwalian Anak Terkait Pertanggung Jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak Di Bawah Umur Karena Pewarisan, *Jurnal NOTARIUS*, 12.1.

Cipta, Rifky Anggatiastara, (2020), Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, 13.2 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>

Elita Savira, et. al., (2017), Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, *Brawijaya Law Student Journal*, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2190>

Fatoni, M. Fuad, dan Weppy Susetyo, (2017), Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah Dengan Subjek Hukum Anak Di Bawah Umur, *Jurnal Supremasi*, 7.1 <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi/article/view/376>

Harahap, Mhd. Yahdi, (2020), Batas Kedewasaan Anak Untuk Cakap Hukum Dalam Perspektif Peraturan Di Indonesia, *Journal of Gender and Social Inclusion in Muslim Societies* 01, 01.34 <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/psga/article/view/6444>

Indirakirana, Ayu, et. Al., (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*, 5.2 <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51635>

Jati, Zahra Apritania, (2021), Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali, *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea*, 4.2 <https://ejournal.uksw.edu/alethea/article/view/5626>

Kusuma, I Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani, (2020),



- Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat, *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1.2  
<https://doi.org/https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>
- M. Muslih, (2013), Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum), *Jurnal Legalitas*, IV.1  
<http://legalitas.unbari.ac.id/index.php/Legalitas/article/view/117>
- Mulyono, Bambang Eko, (2013), Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, *Jurnal Independent*, 2  
<https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/13>
- Murni, Christiana Sri, 1 (2021), Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum*, 1.  
<https://jurnal.unej.ac.id/index.php/JKPH/article/view/23384>
- Rahmawati, Etik, dan Widyarini Indriasti Wardani, (2021), Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur, *Jurnal Notary Law Research*, 2.2  
<http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR/article/view/2569>
- Saranaung, Fredrik Mayore, (2017), Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Lex Crimen*, VI.1
- Selomitha, Lucky Putri, dan Andria Luhur Prakoso, (2022), Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Yang Masih Di Bawah Umur, *Mimbar Keadilan*, 15.2  
<https://jurnal.untagsby.ac.id/index.php/mimbarkeadilan/article/view/6761/5108>
- Silviana, Ana, (2020), Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review*, 3.2  
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/9523>
- Supriyono, Supriyono, (2017), Hukum Pidana Indonesia Ditinjau Dari Teori Hukum Positivisme, *Jurnal Ilmiah FENOMENA*, XV.2  
<https://unars.ac.id/ojs/index.php/fenomena/article/view/811>
- Suwahyuwono, (2018), Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, *Lex Privatum*, VI.3  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/20422/20030>
- Yolanda, Wendi, (2020), Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Dari Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No 217/Pdt.G/Pn.Mlg), *Jurnal Somasi*, 1.1  
<https://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/somasi/article/download/37/805>
- Zulhadj, Ardiansyah, (2016), Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960', *Jurnal Lex Crimen*, V.4  
<https://media.neliti.com/media/publications/151547-ID-none.pdf>

#### 4. Internet

- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 'Yuridis'  
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Yuridis>
- Kamus Hukum, 'Analisis Yuridis' <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>
- Sudut Hukum, 'Pengertian Tinjauan Yuridis'  
<https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>

#### 5. Wawancara

- Wawancara Dengan Edi Purwanta, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 21 Desember 2023
- Wawancara Dengan W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. Notaris & PPAT Kabupaten Semarang, 22 Desember 2023

