

**IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG
KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN
KUDUS**

TESIS



Oleh :
KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.
NIM : 21302000042
Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG
KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN
KUDUS**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :
KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.
NIM : 21302000042
Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

**IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG
KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN
KUDUS**

TESIS

Oleh :

KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.

NIM : 21302000042

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum
NIDN: 0605036205

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN: 0620046701

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG
KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN
KUDUS**

TESIS

Oleh :

KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.

NIM : 21302000042

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 28 Februari 2025

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN : 0605036205

Anggota,

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

NIDN : 0607077601

Anggota,

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.**

NIM : 21302000042

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul **"IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN KUDUS"** adalah 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 di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan 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, 06 Maret 2025

Yang Menyatakan



KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA
NIM. 21302000042

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H.

NIM. : 21302000042

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

"IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN KUDUS"

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 06 Maret 2025
Yang Menyatakan



KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA
21302000042

HALAMAN MOTTO

“ Dream Big, Work Hard”.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Ayah Penulis : MUHAMMAD FADCHURI

Ibu Penulis : SRI SULIYANI

Adek Penulis : KHANSA NUANSA OKTOFANI, AULIYA FIKRI
NURFATASANI AKBAR dan ATHAYA NASYWA
LUTHFIYYA

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT pemilik alam semesta. Berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul “IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN KUDUS” dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW., keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat kami selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang kami hormati:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., 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, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Ahmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

5. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku pembimbing dalam penelitian ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan kepada penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
7. Staf Administrasi, Staf Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang senantiasa memberikan kemudahan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
8. Terkhusus terimakasih yang mendalam penulis mengucapkan kepada Orang Tua Penulis yaitu Bapak Muhammad Fadchuri dan Ibu Sri Sulyani yang senantiasa mendoakan siang malam kepada penulis sampai terselesaikannya tesis ini;
9. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri.

Semarang, 6 Maret 2025

Penulis

KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA
NIM. 21302000042



ABSTRAK

Penelitian dengan judul “*Implikasi Yuridis Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Kepemilikannya Oleh Anak Dibawah Umur Di Kabupaten Kudus*” bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis meninggalnya penjual dalam proses jual beli hak atas tanah di Kabupaten Kudus, Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Upaya penyelesaian Terhadap proses Jual beli hak milik atas tanah yang penjualnya meninggal dunia di Kabupaten kudus.

Jenis Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis dari penelitian hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif yaitu analisa data yang tidak mempergunakan angka- angka, tetapi berdasarkan atas Peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan responden hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

Hasil penelitian dari tesis ini menunjukkan bahwa meninggalnya penjual dalam proses jual beli hak atas tanah yang memiliki anak dibawah umur karena pewarisan mempunyai tahapan-tahapan yaitu ijin penetapan kekuasaan orangtua untuk mewakili anak yang masih dibawah umur dalam hal ijin menjual kepada Pengadilan Agama, persiapan pembuatan akta jual beli (AJB) Tanah dan proses dikantor Pertanahan. Dalam hal jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak yang masih dibawah umur karena pewarisan memiliki problematika hukum, Adapun problematika hukum tersebut adalah tahapan dalam melangsungkan jual beli , ijin penetapan kekuasaan orangtua mewakili anak dibawah umur kepada pengadilan agama, ketentuan kecakapan anak sebagai subyek hukum dalam pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dan permasalahan biaya dan waktu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Juga berperan dalam membantu pemohon untuk mengatasi problematika tersebut agar dalam proses jual beli hak milik atas tanah dapat berlangsung dengan baik dan lancar.

Kata Kunci : Jual beli, Hak Milik Atas Tanah, Anak Dibawah Umur

ABSTRACT

The research entitled "Judicial Implications of Buying and Selling Ownership of Land Ownership by Minors in Kudus Regency" aims to find out and analyze the juridical implications of the death of a seller in the process of buying and selling land rights in Kudus Regency, to find out and analyze how efforts are made to resolve the process of buying and selling property rights to land where the seller dies in Kudus Regency.

Types of empirical legal research is one type of legal research. The approach method used in this research is a qualitative approach. The data analysis used in this research is qualitative data analysis, namely data analysis that does not use numbers, but is based on statutory regulations, respondents' views so that it can answer the problems of this research.

The research results from this thesis show that the death of a seller in the process of buying and selling rights to land that has minor children due to inheritance has stages, namely permission to determine parental authority to represent children who are still minors in terms of permission to sell to the Religious Court, preparation for making a land sale and purchase deed (AJB) and the process at the Land Office. In the case of buying and selling property rights to land owned by minors due to inheritance, there are legal problems. The legal problems are the stages in carrying out the sale and purchase, permission to determine the authority of parents to represent minors to religious courts, provisions on children's abilities as legal subjects in carrying out the sale and purchase of property rights to land and issues of costs and time. The Land Deed Drafting Officer (PPAT) also plays a role in helping the applicant to overcome these problems so that the process of buying and selling property rights to land can take place well and smoothly.

Keywords: Buying and selling, land ownership rights, minors

DAFTAR ISI

COVER TESIS	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual	13
F. Kerangka Teori	17
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan.....	32

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	35
A. Tinjaun Umum Tentang Pewarisan dan Perwalian	35
1. Pengertian Hukum Waris.....	35
2. Perwalian	39
B. Tinjaun Umum Jual Beli Hak Atas Tanah.....	46
C. Tinjaun umum Jual Harta Anak Dibawah Umur Dalam Perspektif Hukum Islam	66
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Implikasi yuridis meninggalnya penjual sebagai ahli waris dalam proses jual beli hak milik atas tanah yang memiliki anak belum cukup umur sebagai ahli waris.....	72
B. Upaya penyelesaian Terhadap Jual beli hak milik atas tanah yang penjualnya meninggal dunia dan memiliki anak belum cukup umur sebagai ahli warisper	104
BAB IV PENUTUP	125
A. Kesimpulan.....	125
B. Saran	129
DAFTAR PUSTAKA	131

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Abad Ke-21 tanah sudah menjadi kebutuhan primer bagi setiap manusia dari pertama lahir sampai meninggal selalu berhubungan dengan tanah, seperti untuk tempat tinggal, investasi, perdagangan dan pemakaman, karena kegunaannya tersebut sehingga mempengaruhi nilai ekonomis dari tanah, yang harus terus meningkat dari tahun ke tahun hal itu berdampak pada sulitnya untuk mendapatkan tanah sehingga munculnya berbagai macam masalah tanah. Salah satu diantara masalah tersebut adalah timbulnya masalah sengketa dalam masyarakat terkait tentang hak atas tanah dan peralihannya. Oleh karena itu setiap orang menguasai tanah perlu memiliki bukti kepemilikan tanah yang kuat (Sertifikat).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atas dasar menguasai dari negara dalam Pasal 2 maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia selain melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam hal peralihan dengan jual beli atas tanah tersebut.

Mendapatkan sertifikat perlu diadakan pendaftaran di Kantor Pertanahan kabupaten atau kota, karena pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang sangat penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk

membuktikan kepemilikan hak atas tanah secara sah dan kuat dihadapan hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai, hak sewa hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan pada pasal 53 dari beberapa hak yang tertera di atas hak yang paling unggul dari semua hak di atas adalah hak milik sebab hak milik dapat menjadikan induk dari hak-hak kepadatan atau kebendaan yang lainnya, dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan penuh dan bebas, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan melanggar hak orang lain dengan tidak menutup kemungkinan dicabut atas dasar aturan perundang-undangan dengan memperoleh ganti rugi.

Berbagai macam sebab peralihan hak atas tanah memerlukan adanya suatu peraturan yang jelas, hal itu sudah difasilitasi oleh pemerintah dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 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 pertahanan dan tumpang tindihnya peraturan semakin membuat bingung

masyarakat dalam melakukan kegiatan peralihan hak atas tanah, dari contoh-contoh peralihan hak atas tanah yang paling banyak ditemukan di masyarakat adalah tentang pewarisan dan jual beli, maka dari itu dalam penelitian ini nantinya dalam pemindahan akan difokus pada proses pewarisan dan jual beli.

Seperti yang sudah dijelaskan di atas bahwa pewarisan merupakan peristiwa hukum yang terjadi secara otomatis karena meninggalnya seseorang yang berakibat pada jatuhnya hak orang meninggal tersebut kepada ahli waris, setiap hak yang jatuh kepada ahli waris menjadikan ahli waris memiliki kekuatan hukum yang sama seperti pewarisnya, namun yang menjadi masalah adalah ketika ahli waris tersebut lebih dari satu orang artinya hak tersebut sekarang menjadi milik bersama para ahli waris tersebut, sehingga menjadi masalah apabila barang warisan tersebut akan dilakukan jual beli.

Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif. Sementara itu, Syarat yang ketiga dan keempat tersebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya. Keempat syarat tersebut harus terpenuhi semua dalam melakukan perjanjian jika di antara syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹

Pembahasan poin pertama syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan para pihak, kesepakatan sendiri adalah merupakan perasaan ikhlas dalam

¹ Satrio Wicaksono Frans, 2008, *Membuat Surat-Surat Kontrak Rumah Visimedia*, Jakarta, Hlm 7

membuat suatu kesepakatan antara para pihak mengenai dari isi perikatan tersebut. Kesepakatan dianggap tidak ada apabila dalam melakukan kesepakatan terkandung penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan, Dalam prakteknya sering dijumpai kasus tentang penipuan dari kepemilikan hak atas tanah tersebut, yang sesungguhnya milik bersama dari dua orang atau lebih tapi hanya mengatakan tanah tersebut hanya miliknya saja. Sering dijumpai juga karena dengan paksaan misalnya karena seseorang memiliki hutang pada renternir dan tidak mampu untuk membayar renternir tersebut dan kemudian menyita sertifikat tanah orang tersebut tanpa melalui prosedur hukum.

Point kedua yaitu tentang kecakapan untuk membuat perikatan, kecakapan di sini mengandung maksud bahwa setiap pihak-pihak yang membuat perikatan haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum yang sah. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perikatan, yang tidak cakap hukum dalam membuat perikatan adalah orang-orang yang ditentukan hukum tidak dapat membuat perikatan karena sebab-sebab tertentu yaitu belum dewasa, seseorang yang dibawa pengawasan atau pengakuan dan orang gila.

Bersandar kepada ketentuan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin.² Seseorang yang sedang dalam pengawasan atau Pengampuan adalah orang yang menurut hukum dianggap tidak dapat

² S. Chandra, 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Grasindo. Jakarta. Hlm 29

melakukan tindakan-tindakan hukum untuk menjaga kepentingan dirinya sendiri titik berkaitan dengan kedewasaan dan dalam pengakuan tentunya orang tersebut juga mempunyai hak dalam melakukan tindakan hukum namun dalam tindakannya diatur oleh undang-undang secara terbatas.

Orang perseorangan selaku subjek hak atas tanah yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar sebagai warga negara Indonesia atau warga negara asing 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 pertahanan Tidak semua orang dapat melakukannya.³ Contohnya untuk anak yang belum dewasa sebagai ahli waris yang juga sebagai subjek hak atas tanah tersebut atau orang yang sedang dalam pengampungan karena sakit parah sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

Ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan apa yang dibuat oleh pejabat pembuat atau tanah (PPAT). dimana pendaftaran hak atas tanah ini Menurut Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan hak atas tanah tersebut.

Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adanya larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk

³ *Ibid.* Hlm 7

membuat Akta Jual Beli atas tanah yang sudah terdaftar, jika kepadanya tidak diperlihatkan sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

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

Kepemilikan hak atas tanah bagi anak yang belum dewasa dapat terjadi karena berbagai hal seperti pewarisan atau karena memang dilakukan peralihan hak atas tanah misal nya orang tua membeli tanah untuk dan atas nama si anak yang belum dewasa. oleh karena itu perlu ditegaskan di sini bahwa tulisan ini difokuskan kepada kepemilikan tanah bersama anak yang belum dewasa yang dalam kedudukan anak sebagai ahli waris dari orang tuanya (si bapak atau ibu yang telah meninggal dunia) atau hasil dari pembelian yang di atas namakan kepada anak tersebut yang belum dewasa.

Undang-undang juga memberikan pemecahan masalah ketika anak di bawah umur harus melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa harus menggunakan lembaga perwakilan atau perwalian, yaitu dengan cara meniadakan keadaan belum dewasa bagi si anak, dengan syarat anak sudah mencapai usia 20 (dua puluh) tahun dan telah ditetapkan pendewasaannya

handling oleh presiden berdasarkan rekomendasi Mahkamah Agung.⁴ Oleh karena itu dalam melakukan jual beli tanah bersertifikat milik bersama anak yang belum dewasa harus dilengkapi dengan putusan penetapan dari pengadilan. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 309 kitab undang-undang hukum perdata pengalihan hak milik dari anak yang belum dewasa harus berdasarkan pada putusan penetapan dari pengadilan.

Jual beli tanah hak milik bersama ahli waris anak yang belum dewasa di beberapa daerah tertentu, putusan penetapan pengadilan ini tidak terlalu menjadi suatu keharusan mengingat para pihak tersebut dapat dianggap tidak tunduk kepada ketentuan hukum perdata barat, tetapi tunduk pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan ataupun tunduk pada hukum adat yang mana tidak mengharuskan pengalihan hak milik dari seseorang anak yang belum dewasa harus melalui putusan penetapan pengadilan.

Pasal 45 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, orang tua dengan sendirinya menurut hukum berkedudukan dan berkapasitas sebagai wali anak-anak sampai mereka dewasa. Oleh karena itu, orang tua adalah kuasa yang mewakili kepentingan anak-anak yang belum dewasa kepada pihak ketiga maupun di depan pengadilan tanpa memerlukan surat kuasa khusus dari anak tersebut. Hal ini juga secara tegas disebutkan dalam pasal 48 undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, orang tua

⁴ Pasal 419 dan Pasal 420 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap, misalnya tanah yang dimiliki anaknya yang belum berusia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.

Tanah konversi/ pengakuan hak Nomor: 1784 Persil 48 Klas D.V terletak di Jetis Kidul Desa Prambatan Kidul Kaliwungu, Kabupaten Kudus atas nama Alm. Bp. AM, menghibahkan tanah tersebut kepada Bp. D. Kemudian karena Bp. D telah bertempat tinggal dan menetap di Bogor dan merasa tidak dapat merawat dan mengolah tanah pemberian Bapak H. AM sehingga telah setuju untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Ny. MS. Dalam penyerahan Hak Tanah tersebut Ny. MS setuju untuk memberikan ganti rugi berupa uang dan dibayar lunas (dibuktikan dengan kwitansi). Sejak terbitnya Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 Desember 1980 Bp. D telah melepaskan Haknya dan secara resmi tanah tersebut milik Ny. MS.

Tanah tersebut masih tanah konversi Kemudian Para Ahli waris Ny. MS dan Bp. S yang terdiri dari U, B, dan Alm. UM ingin menjual tanah tersebut dan mengajukan proses Permohonan Pengakuan Hak Waris atas sebidang tanah C. Nomor: 1784 Persil 48 Klas D.V terletak di Jetis Kidul Desa Prambatan Kidul Kaliwungu Kabupaten Kudus. dilakukan proses pendaftaran tanah, Proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik objek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subjek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya) serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut. Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertifikat dan jaminan

dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Kualitas produk sertifikat tanah semakin meningkat jika masyarakat berpartisipasi aktif dalam proses pendaftarannya. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan disertifikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah. Sehubungan dengan hal tersebut S. Chandra mengatakan : Atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.

Kemudian dilaksanakan proses Pengukuran, pengukuran dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya. Pengesahan Surat Ukur. Hasil pengukuran di lokasi akan dicetak dan dipetakan di BPN dan Surat Ukur disahkan atau tandatangani oleh pejabat yang berwenang, pada umumnya adalah kepala seksi pengukuran dan pemetaan, selanjutnya Pengumuman Data Yuridis permohonan hak tanah tersebut. Hal ini bertujuan supaya memenuhi Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain, penerbitan SK hak atas tanah. Tanah

dengan dasar girik ini akan langsung terbit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama U, B, ISU dan TKS.

Setelah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama ahli waris, kemudian dilaksanakan proses peralihan Hak melalui jual beli. Salah satu ahli waris Ny. MS yang Bernama UM Pada tanggal 8 maret 2002 melangsungkan pernikahan dengan EKP, sebagaimana kutipan akta nikah Nomor: 157/45/VI/2002, yang dikeluarkan dari Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan kota Kabupaten Kudus. Dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 orang anak yaitu Ilham Satrio Utomo dan talenta Kana Sasmita. Tanggal 15 April 2016 UM meninggal dunia, sesuai dengan kutipan akta kematian Nomor: 3319-KM-17072017-0008. Dikarenakan kedua anak tersebut masih dibawah umur dan belum cakap hukum, EKP yang bertindak selaku wali yang menjalankan kekuasaan orangtua terhadap anak yang masih dibawah umur (dibuktikan dengan Penetapan Perwalian Nomor 4/Pdt.P/2021/PA.Kds oleh Pengadilan Agama Kudus)

Berkaitan dengan perwalian ini, termasuk pula didalamnya wali yang diangkat atau ditunjuk oleh hakim melalui penetapan pengadilan. Khusus bagi anak yang beragama Islam maka penetapan perwaliannya dilakukan oleh pengadilan agama dimana domisili anak tersebut berada. Dalam penelitian ini penetapan yang diambil adalah penetapan perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kudus dimana dalam amar penetapannya dinyatakan bahwa:

1. Mengabulkan permohonan pemohon;
2. Menetapkan Pemohon (EKP) sebagai wali atas anak ISU, tempat tanggal lahir Kudus, 30 November 2002 dan TKS, tempat tanggal lahir Kudus, 08 Mei 2007;
3. membebaskan kepada penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 214.000,00 (dua ratus empat belas ribu rupiah).

Melihat isi dari amar penetapan pengadilan diatas, terdapat tanggung jawab wali dalam melakukan pengurusan harta anak. Berdasarkan uraian di atas dapatlah dipahami kedudukan wali sangatlah penting, bukan saja pengurusan hartanya diutamakan tapi bagaimana perwalian dapat membentuk jiwa anaklah yang lebih diutamakan. Menurut hukum Indonesia seorang wali bertanggung jawab atas kesejahteraan dan harta benda anak yang di bawah perwaliannya, termasuk warisan. Oleh karena itu berdasarkan uraian di atas akan melakukan penelitian dengan judul “IMPLIKASI YURIDIS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG KEPEMILIKANNYA OLEH ANAK DIBAWAH UMUR DI KABUPATEN KUDUS”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan atas uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana implikasi yuridis jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus?

2. Bagaimana Upaya penyelesaian Terhadap proses jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis meninggalnya penjual dalam proses jual beli hak atas tanah di Kabupaten Kudus;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimana Upaya penyelesaian Terhadap proses Jual beli hak milik atas tanah yang penjualnya meninggal dunia di Kabupaten kudus.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dan diambil oleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berkaitan dengan pengalihan harta warisan milik bersama anak dibawah umur karena pewarisan yang berupa hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber rujukan bagi para praktisi dan masyarakat luas yang berkaitan

dengan pengalihan harta warisan milik bersama anak dibawah umur karena pewarisan yang berupa hak milik atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.⁵ Hal ini dilakukan dan dimaksudkan agar tidak terjadi kesalahan pemahaman dalam melakukan penelitian, maka disini akan dijelaskan tentang pengertian pokok yang dijadikan konsep dalam penelitian, sehingga akan memberikan batasan yang tetap dalam penafsiran terhadap beberapa istilah. Istilah-istilah yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Implikasi Yuridis

Pengertian implikasi menurut ahli belum ada yang dapat menjelaskan secara jelas Hal ini dikarenakan cakupan arti implikasi yang luas titik menurut para ahli, pengertian implikasi adalah suatu konsekuensi atau akibat langsung dari hasil penemuan suatu penelitian ilmiah titik pengertian lainnya dari implikasi menurut para ahli adalah suatu kesimpulan atau hasil akhir temuan atas suatu penelitian. Implikasi dapat kita temukan artinya dalam kamus bahasa Indonesia yang bermakna keadaan atau keadaan terlihat, tersimpul, dan termasuk lebih luas diartikan ialah mempunyai

⁵ Soerjono Soekanto, *Perngantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. 1986, Hlm. 124.

hubungan keterlibatan kepentingan umum atau kepentingan pribadi sebagai anggota masyarakat.

Implikasi memiliki arti yaitu dampak atau kesimpulan yang ditimbulkan di masa mendatang yang dirasakan ketika melakukan sesuatu.⁶ Sedangkan yuridis menurut kamus hukum yaitu memiliki arti dari segi hukum.⁷ Dengan begitu Lebih lanjut implikasi Yuridis atau Akibat hukum adalah sesuatu akibat yang timbul oleh hukum, terhadap hal-hal mengenai suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Dalam hal ini akibat yang dimaksud adalah suatu akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan perbuatan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.

2. Meninggal

Definisi Meninggal yang bisa diartikan juga sebagai pengertian Kematian tercantum dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2009 tentang kesehatan, Pasal 117 yang berbunyi Seseorang dikatakan mati apabila fungsi sistem jantung, sirkulasi, dan sistem pernafasan terbukti telah berhenti secara permanen, atau apabila ada kematian batang otak telah dapat dibuktikan. Berdasarkan hukum, seseorang dianggap telah meninggal/ mati apabila tubuhnya tidak dapat lagi bekerja. Hal ini dibuktikan secara medis dengan cara memeriksa fungsi

⁶ Pengertian Menurut para ahli, Pengertian Implikasi (online), <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, (11 November 2022) , 2016

⁷ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, MahirsindoUtama, Surabaya, 2014 hlm

sistem jantung-sirkulasi dan sistem pernapasan telah sepenuhnya tidak bekerja dan kematian batang otak.

Menurut perspektif Islam meninggal dianggap sebagai peralihan kehidupan, dari dunia menuju kehidupan di alam lain. Kematian didefinisikan sebagai kehilangan permanen dari fungsi integratif manusia secara keseluruhan (Hasan, 2006). Al- qur'an merupakan media terbaik yang paling representatif dalam mengungkapkan perspektif Islam mengenai kematian dan pasca kematian.

3. Penjual

Seller adalah istilah dalam bahasa Inggris yang berarti penjual. Pada umumnya, seller adalah seseorang yang menjualkan produk kepada konsumen agar mendapat keuntungan. Dalam hal ini, produk bisa berupa barang maupun jasa. Penjual adalah Orang yang menjual barang/ jasa nya ke Konsumen/ pembeli.

4. Jual Beli

Jual beli menurut istilah atau etimologi adalah Tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁸ Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah adalah tukar menukar secara mutlak.⁹ Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum. Arti

⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Amzah, Jakarta, 2010, Cet Ke-1, hlm., 173

⁹ Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah*, Alma'rif, Bandung, 1997, hlm., 47

husus yaitu Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacamnya.¹⁰ Syafi'iyah memberikan definisi jual beli menurut syara' adalah suatu aqad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.¹¹ Menurut Hanabilah definisi jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.¹² Menurut Arti umum yaitu Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.¹³

5. Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, Op., Cit. hlm., 175

¹¹ Ahmad Wardi Muslich, Op., Cit. hlm., 170

¹² Ahmad Wardi Muslich, Op., Cit. hlm., 176

¹³ Ahmad Wardi Muslich, Op., Cit. hlm., 176

pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).. Hak milik merupakan hak terkuat daripada hak-hak lain yang dimiliki atas tanah.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radburch

Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁴ Kata kepastian berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merujuk pada

¹⁴ Sidharta Arief, 2017, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum*, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum, Refika Aditama, Bandung, hlm. 8.

pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹⁵

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹⁶

¹⁵ Nur Agus Susanto, 2014, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

¹⁶ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*,
<http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html> , diakses pada tanggal 11 November 2022.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Kepastian hukum merupakan perihal yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.¹⁷

Menurut Gustav Radbruch, ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat.¹⁸

Menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek- praktek kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di

¹⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

¹⁸ Randy Ferdiansyah, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html> , diakses tanggal 11 November 2022.

atas tujuan hukum yang lain. Bagi Gustav Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke wilayah tepi. Di waktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan yang dimaksud bukan kesewenangan, karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang diinginkan¹⁹

2. Teori Tanggung Jawab Hukum Hans Kelsen

Jika dilihat karya-karya yang dibuat oleh Hans Kelsen, pemikiran yang dikemukakan meliputi tiga masalah utama, yaitu tentang teori hukum, negara, dan hukum internasional. Logika formal ini telah lama dikembangkan dan menjadi karakteristik utama filsafat Neo-Kantian yang kemudian berkembang menjadi aliran strukturalisme.²⁰ Teori umum tentang hukum yang dikembangkan oleh Kelsen meliputi dua aspek penting, yaitu aspek statis yang melihat perbuatan yang diatur oleh hukum, dan aspek dinamis yang melihat hukum yang mengatur perbuatan tertentu. Friedmann mengungkapkan dasar-dasar esensial dari pemikiran Kelsen sebagai berikut:

- a. Tujuan teori hukum, seperti tiap ilmu pengetahuan, adalah untuk mengurangi kekacauan dan kemajemukan menjadi kesatuan.

¹⁹ Muhammad Erwin, 2015, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.123

²⁰ Zoran Jeliazko, 1998, "A Note On Adolf Merkl's Theory Of Administrative Law", *Journal Facta Universitatis*, Series: Law and Politics, Vol. 1, No. 2, hlm. 147.

- b. Teori hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku, bukan mengenai hukum yang seharusnya.
- c. Hukum adalah ilmu pengetahuan normatif, bukan ilmu alam.
- d. Teori hukum sebagai teori tentang norma-norma, tidak ada hubungannya dengan daya kerja norma-norma hukum.
- e. Teori hukum adalah formal, suatu teori tentang cara menata, mengubah isi dengan cara yang khusus. Hubungan antara teori hukum dan sistem yang khas dari hukum positif ialah hubungan apa yang mungkin dengan hukum yang nyata.²¹

Pendekatan yang dilakukan oleh Kelsen disebut The Pure Theory of Law, mendapatkan tempat tersendiri karena berbeda dengan dua kutub pendekatan yang berbeda antara mazhab hukum alam dengan positivisme empiris. Empirisme hukum melihat hukum dapat direduksi sebagai fakta sosial. Norma tersebut memiliki struktur yang membatasi interpretasi hukum. Teori ini mencari dasar-dasar hukum sebagai landasan validitas, tidak pada prinsip-prinsip meta-juridis, tetapi melalui suatu hipotesis yuridis, yaitu suatu norma dasar, yang dibangun dengan analisis logis berdasarkan cara berpikir yuristik aktual.²²

Teori jenjang norma hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen. Norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma

²¹ W. Friedmann, 1993. *Teori & Filasafat Hukum: Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum* (Susunan I), Judul Asli: Legal Theory, Penerjemah: Mohamad Arifin, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 170.

²² Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2016, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta Pusat, hlm. 8.

yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif yaitu apa yang disebut norma dasar . Semakin tinggi suatu norma, akan semakin abstrak sifatnya, dan sebaliknya, semakin rendah kedudukannya, akan semakin konkret norma tersebut.²³

Sistem hukum Indonesia pada dasarnya menganut teori yang dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hal tersebut bisa dilihat dalam rumusan hierarki peraturan perundang-undangan Indonesia sebagaimana dapat kita temukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan. Dalam Pasal 7 undang- undang tersebut dinyatakan bahwa, jenis dan hierarki peraturan perundang- undangan sebagai berikut:

- e. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- f. Ketetapan MPR RI.
- g. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti UndangUndang.
- h. Peraturan Pemerintah.
- i. Peraturan Presiden.
- j. Peraturan Daerah Provinsi.
- k. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kekuatan hukum peraturan perundang-undangan berlaku menurut hierarki yang disebutkan di atas. Jenis peraturan perundang-undangan lain dari yang disebutkan di atas diakui keberadaannya dan mempunyai

²³ Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, Russell & Russell, New York, hlm 35.

kekuatan hukum mengikat sejauh diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.²⁴

Menurut Hans Kelsen, teori hukum harus terkait dengan hukum yang senyatanya berlaku dan bukan hukum yang seharusnya berlaku. Sebuah teori hukum harus dibedakan dari hukum itu sendiri. Tidak mudah memahami pernyataan tersebut, tetapi pernyataan tersebut mengindikasikan sebuah keinginan kuat dari Hans Kelsen untuk mendudukan posisi teori pada tempat yang sebenar-benarnya dalam ilmu hukum. Hans Kelsen berupaya mentransplantasikan cara berpikir yang bersifat *aposterior* itu dalam ilmu hukum.

Menurut Hans Kelsen, tokoh positivis-idealis dalam ajaran hukum menjelaskan hukum dalam paparan sebagai berikut: Hukum merupakan sistem norma, sebuah sistem yang didasarkan pada keharusan-keharusan. Sesuatu menjadi sebuah norma kalau memang dikehendaki menjadi norma, yang penentuannya dilandaskan pada nilai-nilai yang baik. Sesuatu yang bersifat *metayuridis* tersebut bersifat *das sollen*, dan belum menjadi hukum yang berlaku mengikat masyarakat. Singkatnya bagi Hans Kelsen, norma hukum selalu diciptakan melalui kehendak. norma merupakan produk pemikiran manusia yang sifatnya deliberatif. Jadi pertimbangan-pertimbangan yang melandasi sebuah norma bersifat *meta*

²⁴ Darji Darmodiharjo dan Sidharta, 2014, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 115.

yuridis. Singkatnya bagi Hans Kelsen, norma hukum selalu diciptakan melalui kehendak.²⁵

Pendapat Hans Kelsen ini mengindikasikan pikirannya bahwa positivisme hukum menganggap pembicaraan moral, nilai-nilai telah selesai dan final manakala sampai pada pembentukan hukum positif. Inilah salah satu teori yang diperkenalkan Hans Kelsen dengan nama Teori Hukum Murni.. Hans Kelsen dengan segala ajarannya dapat dirangkum sebagai berikut :

- a. Hans Kelsen merupakan salah satu *founding father modern legal philosophy*;
- b. Hans Kelsen merupakan salah satu ahli hukum (*modern legal philosophist*) yang pandangannya berbasis realitas masyarakat pluralis (aspek ontologis), mengakui kebenaran demokrasi, kesederajatan;
- c. Teori Hukum Murni sebagai jalan yang mempertemukan Legal Naturalism dengan Legal Positivisme.
- d. Teori Hukum Murni (THM) ditulis dalam 2 (dua) edisi : Pertama 1934, Kedua 1960;
- e. Tema utama Teori Hukum Murni adalah perubahan teori hukum menggantikan Legal Positivism dari John Austin. Kemudian diganti dengan ajaran Hans Kelsen : Legal Conceptualism ;

²⁵ Lars Vink, 2009, *Hans Kelsen's Pure Theory of Law*, Publisher Oxford University Press, hlm.31.

- f. Dalam Teori Hukum Murni Hans Kelsen memperkenalkan konsep-konsep baru tentang norma-norma dasar ; norma-norma, hierarkhi norma, tindakan hukum. Di dalamnya ada pemisahan tentang *what law it is* (senyatanya) dan *what law ought to be* (seharusnya);
- g. Teori Hukum Murni juga dikenal dengan sebutan; Vienna School of Legal Thought;
- h. Teori Hukum Murni menolak *natural law*;
- i. Teori Hukum Murni muncul sebagai reaksi atas pemikiran-pemikiran yang oleh Hans Kelsen (waktu itu) dianggap sebagai pemikiran yang tidak beda dengan ilmu sosial (ilmu hukum disamakan dengan ilmu sosial, padahal beda);
- j. Hans Kelsen menggunakan pembedaan kategorial antara *what the law it is* dan *what the law ought to be* dengan penjelasan sebagai berikut : Sesuatu yang bersifat seharusnya tidak dapat direduksi menjadi kenyataannya. Atau sebaliknya sesuatu yang senyatanya tidak dapat direduksi menjadi seharusnya. Demikianlah maka senyatanya tidak dapat ditumbuhkan dari seharusnya dan sebaliknya (*An ought cannot be reduced to an Is, or an Is to an Ought; and so an Is cannot be inferred from an Ought, or an Ought from an Is*). Dualisme keharusan dan senyatanya merupakan dua hal yang seperti keeping mata uang, dalam arti keharusan dan senyatanya ada dalam satu kesatuan tetapi tidak pernah bisa bertemu (*The duality of Is and*

Ought coincides with that of reality and value/ Thus no value can be derived from reality, and no reality from value).²⁶

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, Karena penelitian di dalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang Tidak meragukan.²⁷

Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sistematis metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.²⁸ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis dari penelitian hukum. Pada dasarnya, salah satu perbedaan penelitian hukum empiris dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum empiris ini bertitik tolak dari data primer, yakni data yang diperoleh

²⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, Op.Cit., hlm. 10.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm. 13

²⁸ Suparmoko, 1991, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta, Hlm. 1

langsung dari masyarakat melalui penelitian lapangan. Sedangkan untuk penelitian hukum normatif bertitik tolak berdasarkan data sekunder. Penelitian hukum empiris dilakukan melalui kegiatan wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini dapat direalisasikan terhadap penelitian mengenai efektivitas hukum yang sedang berlaku ataupun terhadap penelitian mengenai identifikasi hukum.²⁹

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.³⁰ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan melihat, mempelajari, dan memahami kenyataan dan praktik di lapangan melalui observasi dan wawancara. kualitatif yaitu penelitian yang menggunakan cara, Langkah, dan prosedur yang lebih melibatkan data dan informasi yang diperoleh melalui responden sebagai subjek yang dapat mencurahkan jawaban dan perasaannya sendiri untuk mendapatkan gambaran umum yang holistic mengenai suatu hal yang diteliti.³¹

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

²⁹ Jonaedi dan Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Cetakan Ke (Depok: Prenadamedia Group, 2018). H. 149.

³⁰ Setiono, *Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum*, (Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana UNS, 2002), H. 32

³¹ Hadari Nawawi, 1985 *Metodologi Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, H. 7.

a. Data Primer

Data Primer merupakan suatu data yang telah diperoleh secara langsung yang dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan atau data yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten. Dalam hal ini adalah Pemohon, Pengadilan Agama Kabupaten Kudus dan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terikat dengan kasus yang di teliti.

b. Data Sekunder

1). Bahan hukum primer

Bahan hukum ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- a). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c). Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- d). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- g). Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- h). Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

2). Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan baku primer berupa :

- a). Penetapan Pengadilan
- b). Buku-buku literature
- c). Jurnal hukum
- d). Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah
- e). Hasil wawancara.
- f). Penelitian tesis sebelumnya

3). Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan – bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum

sekunder.³² Meskipun dari kebanyakan penelitian tidak menggunakan data tersier sebagai sumber hukum, namun bahan tersier dianggap perlu karena semakin majunya pertumbuhan jaman yang menimbulkan modernisasi dalam bidang teknologi khususnya dalam dunia maya atau internet, dengan kemajuan tersebut membuat praktisi, akademisi, dan pejabat pemerintah melakukan publikasi yang kaitannya dengan masalah hukum di dunia maya baik melalui blog, website, twitter, facebook, dan whatsapp.

4. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data adalah suatu kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisa.³³ Pada bagian ini peneliti mendapatkan data yang lebih akurat karena telah melakukan dengan pengumpulan sumber data baik data primer dan data sekunder, Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Teknik Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara personal bertemu, ketika seseorang yang sebagai pewawancara yang mengajukan beberapa pertanyaan- pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan rumusan permasalahan penelitian kepada responden. Untuk pengumpulan data lapangan yaitu data primer

³² Suratman dan Philips Dillah, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, Hlm. 67

³³ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 72

dengan cara mengadakan wawancara langsung kepada informan dengan contoh Pemohon, Pengadilan Agama Kabupaten Kudus dan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

b. Observasi

Pengamatan langsung kegiatan yang sedang dilakukan pada penelitian ini. Sehingga penulis akan mengetahui kejadian yang berlaku.

c. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan (*library research*), yakni melakukan penelitian dengan berbagai bahan bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, pendapat para sarjana dan bahan lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan konsep, teori dan doktrin serta pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahulu yang berhubungan dengan telaah penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif yaitu analisa data yang tidak mempergunakan angka-angka, tetapi berdasarkan atas Peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan responden hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.

Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis diolah dan diteliti serta dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas data yang

sejenis untuk kepentingan analisa, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. Oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisa secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif.³⁴ Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika didalam penulisan tesis yang berjudul Implikasi Yuridis Meninggalnya Penjual Sebagai Ahli Waris Dalam Proses Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Memiliki Anak Belum Cukup Umur Sebagai Ahli Waris ini terdiri dari beberapa Bab yang diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini penulis akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian Tesis. (Latar belakang masalah memuat tentang dasar-dasar yang digunakan untuk memilih judul tesis. Rumusan masalah digunakan untuk memberikan batasan ruang

³⁴ Sutandyo Wigjosoebroto, *Apakah Sesungguhnya Penelitian Itu*, Kertas Kerja Universitas Airlangga, Surabaya, Hlm 2

lingkuap apa yang akan dibahas dalam tesis. Tujuan penelitian berisi tentang uraian dari apa tujuan penulisan tesis ini berdasarkan rumusan masalah. Manfaat penelitian tesis ini menguraikan mengenai manfaat dilakukannya penelitian baik secara teoritis maupun praktis. Metode penelitian terbagi dalam 5 (lima) sub bab pokok pembahasan yang meliputi:

1. Metode pendekatan berisikan metode apa yang dilakukan penulis untuk menganalisis terhadap objek penelitian;
2. Spesifikasi penelitian menjelaskan lebih khusus tentang jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis;
3. Metode pengumpulan data berisi tentang bagaimana teknik Penulis untuk mengumpulkan data penelitian yang diperlukan;
4. Metode pengolahan dan penyajian data menguraikan tentang teknik-teknik apa saja yang digunakan Penulis dalam mengolah dan menyajikan data penelitian tesis ini;
5. Metode analisis data menjelaskan tentang bagaimana cara berfikir untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian tesis ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka memuat tentang landasan teori berdasarkan masalah yang akan dibahas.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan terbagi dalam 2 (dua) sub bab yang merupakan inti dari penelitian tesis ini. Hasil penelitian yang didapat kemudian dibahas dalam satu bagian. Pada bab III, bagian pertama hasil penelitian dan pembahasan memuat tentang Bagaimana implikasi yuridis jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus dan Bagaimana Upaya penyelesaian jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian Penutup Berisi Kesimpulan dan Saran. Pada Bab penutup berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan dari permasalahan penelitian tesis ini. Kesimpulan disajikan berdasarkan pada permasalahan dan pembahasan kemudian saran merupakan suatu bentuk rekomendasi atau masukan yang diberikan oleh penulis kepada pihak yang berkepentingan. Hasil dari kesimpulan dan saran tersebut diharapkan dapat bermanfaat untuk berbagai pihak.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjaun Umum Tentang Pewarisan dan Perwalian

1. Pengertian Hukum Waris

Pengertian hukum waris sampai saat ini baik para ahli hukum Indonesia maupun di dalam kepustakaan ilmu hukum Indonesia, belum terdapat keseragaman pengertian, sehingga istilah untuk hukum waris masih beraneka ragam. Menurut Wirjono Prodjodikoro, menggunakan istilah "hukum warisan." Hazairin, mempergunakan istilah "hukum kewarisan" dan Soepomo menyebutnya dengan istilah "hukum waris." Soepomo menerangkan bahwa hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tak berwujud dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Oleh karena itu, istilah hukum waris mengandung pengertian yang meliputi kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia.

Memahami kaidah-kaidah serta seluk beluk hukum waris, hampir tidak dapat dihindarkan untuk terlebih dahulu memahami beberapa istilah yang lazim dijumpai dan dikenal. Istilah-istilah dimaksud tentu saja merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengertian hukum waris itu

1. Waris berarti orang yang berhak menerima pusaka (peninggalan) orang yang telah meninggal.
2. Warisan Berarti harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat.
3. Pewaris Adalah orang yang memberi pusaka, yakni orang yang meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka, maupun surat wasiat.
4. Ahli waris Yaitu sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris;
5. Mewarisi Yaitu mendapat harta pusaka, biasanya segenap ahli waris adalah mewarisi harta peninggalan pewarisnya.
6. Proses pewarisan Istilah proses pewarisan mempunyai dua pengertian atau dua makna, yaitu berarti penerusan atau penunjukan para waris ketika pewaris masih hidup; berarti pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal.

Hukum waris adalah kumpulan aturan hukum mengenai kekayaan yang timbul dari kematian seseorang, yaitu perpindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh almarhum dan akibat dari pengalihan tersebut kepada mereka yang telah memperolehnya, baik dalam hubungan antar mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga sendiri. Beberapa istilah tersebut beserta pengertiannya dapat disimak berikut ini:

Pengertian secara umum tentang Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan

seseorang yang telah meninggal dunia, dengan perkataan lain mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia beserta akibat-akibatnya bagi ahli waris. Hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada ahli warisnya.

Mengenai waris diatur didalam buku kedua yang pertama disebut di dalam Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni: "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian". Jelasnya, menurut Pasal ini mendefinisikan hukum waris mencakup masalah yang begitu luas. Pengertian yang dapat dipahami dari kalimat singkat tersebut ialah jika seseorang meninggal dunia, maka seluruh hak dan kewajibannya beralih/ berpindah kepada ahli warisnya.³⁵

Definisi Hukum Waris menurut para ahli, Wirjono Prodjodikoro (mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia): "Pengertian warisan ialah, bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup."³⁶ Effendi Perangin menurut pendapatnya Hukum Waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang

³⁵ Sudarsono, *Hukm Waris dan Sistem Bilateral*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994), hlm. 11.

³⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia* (Bandung: Sumur Bandung, 1995), hlm. 8.

ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.³⁷ Soepomo menerangkan bahwa hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tak berwujud dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.

Harta waris adalah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Menurut H.M. Idris Ramulyo hukum waris ialah himpunan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang siapa ahli waris atau badan hukum mana yang berhak mewaris harta peninggalan. Bagaimana kedudukan masing-masing ahli waris serta berapa perolehan masing-masing secara adil dan sempurna.³⁸

Dasar hukum waris di Indonesia terdiri dari tiga macam yang didasarkan pada budaya masyarakat, yaitu : “Pertama adalah hukum waris adat termasuk norma atau adat di kawasan tertentu. Kedua, hukum waris Islam yang diterapkan oleh muslim di Indonesia. Yang initinya Islam menerapkan sistem waris individual bilateral yang dibuat dari sumber ibu atau ayah. Ketiga, hukum waris perdata yang mengajukan pada negara barat yang berlaku untuk semua masyarakat Indonesia.”³⁹

³⁷ Effendi Perangin, Hukum Waris, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 3

³⁸ Mohd Idris Ramulyo, Perbandingan Hukum kewarisan Islam dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Edisi Revisi (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), halaman 28.

³⁹ Oemarsalim, Dasar-dasar Hukum Waris di Indonesia (Jakarta : Rineka Cipta, 2012), halaman 16

Peralihan hak atas tanah terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih misalnya karena pewarisan, sedangkan dialihkan misalnya karena jual beli, atau tukar menukar. Menurut hukum perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Hukum waris mengatur mengenai siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing ahli waris dan cara pembagian warisan.

Masalah warisan secara perdata berhubungan dengan empat masalah pokok, yang pertama adanya seseorang yang meninggal dunia, kedua ia meninggalkan harta warisan, ketiga adalah meninggalkan orang-orang yang mengurus dan berhak atas peninggalan (ahli waris), keempat keharusan adanya hukum kewarisan yang menentukan siapa ahli waris dan berapa bagian masing-masing.⁴⁰

2. Perwalian

Perwalian (voogdij) menurut subekti sebagai pengawasan terhadap anak yang berusia dibawah umur, yang tidak berda dibawah kekuasaan orangtua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut yang diatur oleh undang – undang. Perwalian dalam istilah fiqih disebut sebagai waliyah atau wulayah yang berarti penguasaan dan perlindungan, sehingga arti perwalian menurut fiqh adalah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk melindungi

⁴⁰ Fitika Andraini, “Perbedaan Golongan Penduduk dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah karena Pewarisan”, Tesis, Universitas Diponegoro, tidak dipublikasikan, halaman 66.

orang atau benda yang Dimana orang yang diberi kuasa perwalian disebut wali.⁴¹

Dalam menjelaskan pengertian perwalian, penulis memaparkan beberapa pengertian diantara lain:

- a. Dalam kamus praktis, wali adalah orang yang menurut hukum (agama, adat) dititipkan kewajiban mengurus anak yatim dan hartanya sebelum anak tersebut dewasa atau pengasuh pengantin Perempuan pada waktu nikah (yaitu orang yang melakukan janji nikah dengan pengantin laki – laki).⁴²
- b. Amin Suma mengatakan perwalian adalah kekuasaan atau wewenang yang dimiliki seseorang untuk langsung melakukan suatu Tindakan sendiri tanpa harus terikat dengan izin orang lain.⁴³
- c. Ali Afandi perwalian adalah pengawasan secara pribadi dan mengurus harta kekayaan anak yang belum baligh atau dewasa, jika anak tersebut tidak berada dalam kekuasaan orang tua.⁴⁴

Secara etimologi ada beberapa arti, yang pertama adalah perwalian berasal dari kata wali dan jamak dari awliya, awliya berasal dari bahasa arab yang artinya teman, klien, sanak atau pelindung. Yang kedua

⁴¹ Elviana Sagala P. Abdul Hakim, Risdalina, “*Kedudukan Wali Anak Dibawah Umur Terhadap Harta Warisan Menurut Hukum Islam*”, Jurnal Ilmiah Advokasi Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu, Vol. 08, No. 02, 2020, H. 53

⁴² Hartono, Kamus Praktis Bahasa Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, H. 176

⁴³ Muhammad Amin Summa, Hukum keluarga Islam Di Dunia Islam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, H. 134

⁴⁴ Ali Afandi, Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hlm. 156.

didalam pandangan fiqih islam perwalian disebut juga dengan al-walayah yang artinya orang yang mengurus atau menguasai sesuatu, seperti kata ad-dalalah biasa disebut dengan kata ad-di lalah. Secara etimologis mempunyai beberapa arti, di antaranya ada kata cinta (almahabbah), pertolongan (an-nashrah) dan juga berarti kekuasaan atau otoritas (as-saltah wa –alqudrah) sepeti didalam kata al-wali yakni “orang yang mempunyai kekuasaan”. Hakikat dari al-walayah (alwilayah) adalah “ tawalliy al-amr ” (mengurus atau menguasai sesuatu).⁴⁵

Wali/perwalian ialah seseorang yang mengganti peran dari orang tua kandunnya, yang mana menurut hukum mewajibkan mewakili seseorang anak yang belum dewasa atau akil baligh dalam memlakukan perbuatan hukum.⁴⁶

Perwalian secara etimologi (bahasa), memiliki beberapa arti , diantaranya adalah kata perwalian berasal dari kata wali , dan jamak dari awliya. Kata ini berasal dari bahasa Arab yang berarti teman, klien, sanak atau pelindung. Dalam literatur fiqih Islam perwalian disebut dengan al-walayah (alwilayah), (orang yang mengurus atau yang mengusai sesuatu), seperti kata ad-dalalah yang juga bisa disebut dengan ad-di lalah. Secara etimologis, dia memiliki beberapa arti , di antaranya adalah cinta (al- mahabbah) dan pertolongan (an-nashrah) dan juga berarti kekuasaan atau otoritas (assaltah wa –alqudrah)

⁴⁵ Muhammad Amin Summa, Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), H. 134-135.

⁴⁶ Sudaryo Soimin, Hukum Orang dan Keluarga, Sinar grafika, Jakarta, 1992, H. 60.

seperti dalam ungkapan al-wali, yakni “ orang yang mempunyai kekuasaan”. Hakikat dari al-walayah (alwilayah) adalah “ tawalliy al-amr ”, (mengurus atau menguasai sesuatu).

Perwalian dalam istilah Fiqh disebut wilayah, yang berarti penguasaan dan perlindungan. Jadi arti dari perwalian menurut fiqh ialah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk menguasai dan melindungi orang atau barang. Orang yang diberi kekuasaan perwalian disebut wali.⁴⁷ Menurut Pasal 1 huruf H Kompilasi Hukum Islam, Perwalian ialah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, atau kedua orang tuanya masih hidup tetapi tidak cakap melakukan perbuatan hukum.⁴⁸

Perwalian ialah pengawasan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa, apabila anak itu tidak berada ditangan kekuasaan orang tua.⁴⁹ Adanya Perwalian ketika seorang anak atau beberaa orang anak tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya sama sekali.⁵⁰

⁴⁷ Sayuti, Perwalian Dalam Hukum Islam, <http://www.papekanbaru.go.id/images/stories2017/berkas2017/Makalah%20Sayuti.%20Perwalian.pdf>, diunduh pada hari Sabtu, 16 Februari 2023 pukul 20.24 WIB

⁴⁸ Kompilasi Hukum Islam (KHI), tentang Hukum Perkawinan, Buku 1, Pasal 1 huruf h.

⁴⁹ Titik Triwulan Tutik, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia, Prestasi Pustaka, Surabaya, 2006, hlm. 91

⁵⁰ Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata Indonesia, Alumni, Bandung, 2006, hlm.6

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

1. Perwalian/wali mempunyai arti orang lain yang berarti pengganti dari orang tua kandung anak yang menurut hukum mewajibkan mewakili seorang anak yang belum baligh atau belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.
2. Didalam kamus bahasa Indonesia, kata wali yaitu orang yang menurut hukum (agama dan adat) diberikan kewajiban untuk menangani atau mengurus harta dari anak yatim sebelum anak tersebut dewasa atau pengasuh pengantin perempuan pada waktu nikah (yaitu orang yang melakukan janji nikah dengan pengantin laki-laki).
3. Menurut buku “Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam” perwalian yaitu kekuasaan atau otoritas (yang dimiliki) seorang untuk melakukan tindakan sendiri tanpa harus bergantung dengan orang lain atau terikat dengan izin orang lain.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perwalian mempunyai beberapa pengertian sebagai berikut:

- a. Segala sesuatu yang berhubungan dengan wali;

- b. Pemeliharaan dan pengawasan anak yatim dan hartanya;
- c. Pembimbing (negara, daerah, dan sebagainya) yang belum bisa berdiri sendiri.

Pengertian perwalian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara jelas disebutkan, tetapi dapat dilihat dalam Pasal 330 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa *“Mereka yang belum dewasa dan tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah perwalian atas dasar dan cara sebagaimana teratur dalam bagian ketiga, keempat, kelima dan keenam bab ini”*.

Perwalian sebagaimana terdapat dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 54 Undang - Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dalam Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2016 sama seperti yang terdapat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa pada dasarnya tidak ada definisi yang jelas menyebutkan mengenai perwalian itu sendiri. Sedangkan menurut Pasal 1 Butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukkan Wali hanya disebutkan bahwa pengertian wali adalah orang atau badan yang dalam kenyataannya menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak.

Defisini perwalian Subekti, perwalian berasal dari kata wali yang mempunyai arti orang lain selaku pengganti orang tua yang menurut hukum diwajibkan mewakili anak yang belum dewasa atau belum akil baligh dalam melakukan perbuatan hukum. Menurut Ali Afandi,

Perwalian adalah pengawasan pribadi dan pengurusan terhadap harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Jadi dengan demikian anak yang orang tuanya telah bercerai atau salah satu dari mereka atau semuanya meninggal dunia, ia berada dibawah perwalian.⁵¹ beberapa asas dalam perwalian dalam sistem Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yakni:

- a. Asas Tak dapat di bagi-bagi (Ondeelbaarheid) Pada tiap-tiap perwalian hanya ada satu wali, hal ini tercantum dalam Pasal 331 KUHPerdata. Asas tak dapat dibagi-bagi ini mempunyai pengecualian dalam 2 hal, yaitu:
 - 1) Jika perwalian itu dilakukan oleh ibu sebagai orang tua yang hidup paling lama maka kalau ia kawin lagi suaminya menjadi Medevoogd atau wali serta, (Pasal 351 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).
 - 2) Jika sampai ditunjuk pelaksanaan pengurusan bewindvoerder yang mengurus barang-barang Minderjarige di luar Indonesia didasarkan pada (Pasal 361 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata).
- b. Asas Persetujuan dari keluarga, dimana keluarga harus diminta persetujuannya tentang perwalian. Dalam hal keluarga tidak ada maka tidak diperlukan persetujuan pihak keluarga itu, jika pihak

⁵¹ Soedaryo Soimin, Hukum Orang dan Keluarga, Sinar Grafika, Jakarta, 1992, hlm.60.

keluarga tidak datang sesudah diadakan panggilan maka yang bersangkutan dapat dituntut berdasarkan Pasal 524 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Berbicara masalah perwalian atas seorang anak maka tidak terlepas dari pembahasan anak dan batas usia seorang anak, ini penting karena untuk mengetahui bilamana seorang anak diletakkan dibawah perwalian dan dapat mempertanggung jawabkan suatu perbuatannya. Anak dalam bahasa arab disebut walad.

Dapat di simpulkan parwalian adalah pengawasan terhadap orang, seperti yang di atur didalam undang-undang, dan pengurusan harta benda dan harta kekayaan dari anak yang belum. Begitu juga dengan perlindungan dan penguasaan terhadap orang yang akan menjadi wali, mereka mempunyai hubungan hukum atas anak-anak yang di berikan kekuasaan untuk bertindak sebagai wali.

B. Tinjaun Umum Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengertian Jual Beli khususnya untuk tanah Hak Milik dibedakan menjadi 3 (Tiga) yaitu hukum nasional yang tercantum dalam Undang– Undang Hukum Perdata, Hukum Adat dab Hukum Islam.

Jual beli merupakan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. (Muljadi, 2003). Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “ *jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun kebendaan itu belum dibayar.*”

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan “*hak milik atas benda yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, Pasal 613, dan 616*”. Dari pengertian tersebut diatas, maka untuk terjadinya suatu transaksi, setelah adanya penyesuaian kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, yang merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli. Mengenai kata sepakat yang telah dicapai oleh para pihak dalam transaksi, tidak selalu dibuat secara tertulis melainkan dapat juga secara lisan.

Terkait jual beli tanah, tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pengertian jual beli tanah itu sendiri, tetapi hanya mengatur mengenai jual beli dalam Pasal 26 ayat 1 dan 2. Pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan

dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Berkembangnya kehidupan manusia dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi *“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undangundang ini dan*

dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.

Hilman Hadikusuma juga mengemukakan, bahwa pada umumnya jual beli itu berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya. Boedi Harsono mengatakan, bahwa jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Pengertian pelaksanaan jual beli diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:⁵²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

⁵² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2000, Jakarta, hlm. 25.

Pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya, dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang syarat sah yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- a. Adanya kesepakatan dan kehendak
- b. Wenang berbuat

Berdasarkan syarat sahnya diatas tersebut dapat dikatakan dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjek, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai pelaksanaan jual belinya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁵³ Selanjutnya mengenai unsur-unsur yang terdapat suatu pelaksanaan jual beli, dimana j. Satrio memaparkan bahwa dalam perjanjian terdapatbeberapa unsur yaitu sebagai berikut:

- a. Unsur Essensisalia.

Misalnya suatu sebab yang halal merupakan unsur essensialis untuk adanya pelaksanaan, seperti dalam pelaksanaan jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

- b. Unsur Naturalia.

Unsur yang oleh diatur Undang-Undang, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan dapat disampingkan atas kesepakatan kedua belah pihak.

⁵³ Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, 2007, Malang, hlm. 7.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur yang ditambahkan oleh para pihak yang Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam pelaksanaan jual beli, benda-benda perlengkapan tertentu bisa dikecualikan.

Pelaksanaan jual beli memiliki beberapa macam pembagian, yaitu seperti yang diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata menyebutkan dua kelompok yang pertama yang diberikan suatu nama khusus oleh Undang-Undang yang bernama (*benoemde atau nominaatcontracte*), seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang disebut perjanjian tak bernama (*onbenoemde atau innominaat contracte*), seperti perjanjian sewa-beli dan fiducia.⁵⁴

Berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.⁵⁵

Asas Konsensualitas menurut Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut : “Jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan

⁵⁴ Surojo Wignjodipuro, Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm.98.

⁵⁵ Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm.86

harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar”. Meliputi pula Jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah dalam hukum adat dan Undang – Undang Pokok Agraria mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁵⁶

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.149

pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁵⁷

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi menurut penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria. Sementara hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang – Undang Pokok Agraria, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Demikian makna yang dimiliki dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

⁵⁷ Ibid, hlm.72

Terkait dengan jual beli tanah, Undang-undang Pokok Agraria tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah di yang dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Jual beli yang menunjukkan dari satu pihak perbuatan itu dinamakan menjual, sedangkan dipihak lain dinamakan membeli. Istilah ini yang mencakup dua perbuatan timbal balik. Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang disepakati.

Jual beli adalah perbuatan timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) bersedia untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) bersedia untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang

yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.⁵⁸

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli.

Pelaksanaan jual beli pada umumnya merupakan pelaksanaan konsesnsual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan antara para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalial dari pelaksanaan tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan, walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi jika para pihak telah menyepakati unsur esensial pelaksanaan jual beli tersebut yaitu tentang barang yang akan dijual harga barangnya tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam pelaksanaan tersebut merupakan ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Perundang-Undangan (BW) atau biasanya disebut unsur naturalia.

Salim H.S di dalam bukunya menerangkan bahwa pada dasarnya, terjadi kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara penjual dengan

⁵⁸ Opcit, hlm. 55.

pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas. Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur pokok dari pelaksanaan jual beli adalah barang dan harga.

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli.

Kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan yang menjadi kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pengertian dari menyerahkan barang dapat dilihat dalam Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dinyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa yang menjadi kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut pelaksanaan jual beli.

Akta jual beli tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Beberapa peraturan perundang-undangan memberikan definisi siapa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁹

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan pengertian mengenai siapa yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Pemerintah dengan diberikan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵⁹ Indonesia (2), Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632, Pasal 1 Ayat (4).

⁶⁰ Indonesia (3), Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Pasal 1 Angka 1.

Tugas dan kewenangan Pejabat pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan *“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”*⁶¹

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

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.⁶²

⁶¹ Indonesia (3), Op. Cit., Pasal 2 Ayat (1).

⁶² Ida Nurlinda, Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum, Rajawali Pers Jakarta, 2009, hlm. 37.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁶³

A. Syarat Materiil

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

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun

⁶³ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.

sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai

B. Syarat Formil

Suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang bertujuan untuk membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bermaksud

memindahkan hak atas tanah. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan hak sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki.

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran

dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting, sebab sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan sebagai investasi bagi kehidupan manusia di masa yang akan datang. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan hak asasi manusia.

Undang-Undang menyamakan pengertian tanah dengan pengertian bumi. Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.⁶⁴ Tanah sebagai hak dasar setiap orang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Penegasan lebih lanjut tentang hal itu antara lain diwujudkan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1960 Tentang *Pengesahan International Covenant on*

⁶⁴ Indonesia (1), Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 1 Ayat (4).

*Economic, Social and Culture Rights.*⁶⁵ Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁶⁶

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁶⁷ Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya seperti dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria sebagai

⁶⁵ Maria S.W. Sumarjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2007, halaman 3.

⁶⁶ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 67.

⁶⁷ Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005, halaman 87.

berikut. *“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”*.

Menurut Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Macam-macam hak meliputi, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan. Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, serta terdapat dalam Pasal 53 yang termasuk hak-hak yang sifatnya sementara. Hak Milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.⁶⁸

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada

⁶⁸ Hasan Wargakusumah, Op. Cit., halaman 68.

pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.⁶⁹

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, di satu pihak Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan di lain pihak Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Tujuan Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat *rechtkadaster* dan meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁰

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan

⁶⁹ Urip Santoso, Op. Cit., halaman 90-91.

⁷⁰ Hasan Wargakusumah, Op. Cit., halaman 80.

lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷¹

C. Tinjauan umum Jual Harta Anak Dibawah Umur Dalam Perspektif Hukum Islam

Harta dalam pandangan islam pada hakikatnya adalah milik Allah, Dimana Allah telah menyerahkan kepada manusia untuk menguasai harta tersebut sehingga orang tersebut sah memiliki hartanya. Kepemilikan manusia terhadap harta hanya bersifat relative, sebatas untuk menjalankan Amanah untuk mengelola dan memanfaatkan sesuai dengan ketentuanNya seperti halnya dalam pengurusan harta anak yatim.

Al-quran memberikan perhatian terhadap anak yatim seorang wali diharamkan memakan harta anak yatim kecuali dengan cara ma'ruf. Wali yang zalim atas harta yang dimiliki oleh anak yatim bisa diartikan wali menguasai, mengambil, dan memakan harta anak secara berlebihan. Kemudian wali membelanjakan harta yang bukan untuk kepentingan si anak, serta tidak memberikan harta ketika anak telah mencapai usia dewasa. Didalam surah An-nisa' ayat 10, dijelaskan bahwa orang yang memakan harta anak yatim secara berlebihan masuk dalam kategori wali yang zalim. Adapun ayatnya sebagai berikut:

إِنَّ الَّذِينَ يَأْكُلُونَ أَمْوَالَ الْيَتَامَىٰ ظُلْمًا إِنَّمَا يَأْكُلُونَ فِي بُطُونِهِمْ نَارًا ۖ وَسَيَصْلَوْنَ سَعِيرًا

⁷¹ Urip Santoso, Op. Cit., halaman 101.

“Sesungguhnya orang – orang yang memakan harta anak yatim secara zalim, sebenarnya mereka itu menelan api sepenih perutnya dan mereka akan masuk ke dalam api yang menyala – nyala (neraka)” (QS. An-Nisa.10)

Surat An-Nisa’ ayat 2 juga memuat hukum larangan mencampur, memakan harta anak yatim Bersama dengan harta wali, serta larangan pula menukar harta anak tersebut.

وَأْتُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَتَّبِعُوا الْخَبِيثَ بِالطَّيِّبِ ۖ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَىٰ أَمْوَالِكُمْ ۚ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا

“Dan berikanlah kepada anak-anak yatim (yang sudah dewasa) harta mereka, janganlah kamu menukar yang baik dengan yang buruk, dan janganlah kamu makan harta mereka bersama hartamu. Sungguh, (tindakan menukar dan memakan itu adalah dosa yang besar.” (QS. An-Nisa’. 2)

Dari kedua ayat diatas dapat disimpulkan bahwa seorang wali harus mengemban Amanah terhadap pemanfaatan harta anak yatim dengan sebaik-sebaiknya. Adanya pemeliharaan anak merupakan hak anak yang dijamin, dilindungi, dan dipenuhi oleh orangtua, keluarga, Masyarakat, pemerintah dan negara. Dalam islam pemeliharaan atas kehormatan, pemeliharaan atas keturunan/ nasab, pemeliharaan atas jiwa, pemeliharaan atas akal dan pemeliharaan atas harta, adalah hak – hak bagi anak tersebut.

Muhammad jawad Mughniyah didalam bukunya mengatakan, *“seorang yang dipercaya boleh menjual harta anak melalui hakim yang mengangkatnya, yakni dalam hal-hal yang diperbolehkan jual beli dengan*

alasan tidak menjual untuk kepentingan dirinya sendiri dan sepanjang disitu terdapat kemaslahatan untuk diri si anak”⁷²

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), ada Pasal – pasal yang membolehkan untuk mengalihkan atau menggadaikan warisan anak-anaknya yang belum dewasa atau dibawah umur yakni diatur dalam Pasal 106, 110, dan 112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) Sebagai berikut:⁷³

1. Pasal 106 Ayat 1 Kompilasi Hukum Islam (KHI) Bab XIV Pemeliharaan anak, orangtua berkewajiban merawat dan mengembangkan harta anaknya yang belum dewasa atau dibawah pengampuan dan tidak diperbolehkan memindahkan atau menggadaikan kecuali keperluan yang mendesak jika kepentingan dan kemaslahatan anak itu menghendaki atau suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan lagi.
2. Pasal 110 Ayat 2 Kompilasi Hukum Islam Bab XV Perwalian, wali dilarang mengikatkan, membebani, dan mengasingkan harta orang yang berada dibawah perwaliannya, kecuali bila perbuatannya tersebut menguntungkan bagi orang yang berada dibawah perwaliannya, atau merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan.
3. Pasal 112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) Bab XV perwalian, wali dapat menggunakan harta orang yang berada dibawah perwaliannya sepanjang diperlukan untuk kepentingannya menurut kepatutan atau bil ma’ruf wali itu fakir.

⁷² Muhammad Jawab Mughniyah, Fiqih Lima Mazhab, Lentera, Jakarta, 2010, Hlm. 698

⁷³ Mardani, Hukum Keluarga Islam di Indonesia, Kencana, Jakarta, 2016, Hlm. 269-271

Pasal 50-54 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, Pasal 107-112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang mengatur tentang perwalian dapat disimpulkan bahwa perwalian dapat diartikan sebagai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan, atay atas nama anak yang orangtuanya telah meninggal dunia atau tidak dapat melakukan Tindakan hukum. Perwalian menurut fiqh islam yang dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu perwalian jiwa (diri pribadi), perwalian harta benda dan perwalian jiwa dan harta benda. Urutan perwalian yang ditetapkan oleh hakim untuk menjadi wali seorang anak, jika ternyata orangtua anak itu sebelum meninggal dunia tidak mengangkat wali bagi anaknya. Penunjukan diambil oleh satu kerabat terdekat sesuai dengan garis keturunan mereka.⁷⁴

Perwalian merupakan tugas, baik untuk kepentingan anak maupun untuk kepentingan Masyarakat, dan harus dilaksanakan oleh orang yang ditunjuk sesuai dengan keadaan atau sifat pribadinya. Seorang wali mempunyai tanggung jawab yang bertujuan untuk menjaga kesejahteraan anak. Dalam surah An-Nisa' ayat 6 mencakup 3 hal pokok yaitu, Pendidikan anak yatim, hukum memakan harta anak yatim, dan penyerahan harta anak yatim kepadanya. Ayat tersebut berbunyi:

وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ
وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا ۚ وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ ۚ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا
فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا

⁷⁴ Bahder Nasution dan Sri Warjiati, Hukum Perdata Islam, Mnadar Maju, Bandung, 1997, Hlm 45-46

“Ujilah anak-anak yatim itu (dalam hal mengatur harta) sampai ketika mereka cukup umur untuk menikah. Lalu, jika menurut penilaianmu mereka telah pandai (mengatur harta), serahkanlah kepada mereka hartanya. Janganlah kamu memakannya (harta anak yatim) melebihi batas kepatutan dan (janganlah kamu) tergesa-gesa (menghabiskannya) sebelum mereka dewasa. Siapa saja (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah dia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu) dan siapa saja yang fakir, maka bolehlah dia makan harta itu menurut cara yang baik. Kemudian, apabila kamu menyerahkan harta itu kepada mereka, hendaklah kamu adakan saksi-saksi. Cukuplah Allah sebagai pengawas.” (QS. An-Nisa’6)

Ayat tersebut dapat dijelaskan bahwa Allah SWT mempercayakan tugas kepada wali agar anak yatim mampu mengurus dalam pengelolaan harta dan urusan agamanya sampai mencapai usia dewasa untuk menikah. Apabila anak yatim sudah cakap maka wali diperintahkan untuk menyerahkan harta mereka kepadanya. Allah juga melarang wali untuk memakan harta anak yatim secara berlebihan dan khawatir Ketika anak beranjak dewasa yang berkonsekuensi pada wali harus menyerahkan harta anak yatim kepada mereka sesuai dalam ayat ini. Kecuali bagi yang fakir, tidak haram memakan dari harta anak yatim sesuai dengan standar upah kerja mengurus anak yatim. Sehubungan dengan harta anak yatim, wali disarankan untuk menghadirkan saksi saat pemindahan harta agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa dalam pengurusan hartanya.

Perlindungan hukum bagi anak menurut hukum islam memberikan syarat alasan wali dalam menjual harta anak yang masih dibawah umur perwalian yang diperbolehkan sepanjang dilakukan untuk kepentingan anak yaitu tidak memusnahkan harta dan tidak memudharatkan anak, juga bukan mengambil yang jadi kebutuhan penting anaknya. Selain itu dalam penjualan harta tersebut harus diawasi setidaknya kerabat terdekat agar wali tetap ada dalam melaksanakan tanggungjawabnya sesuai dengan fungsinya, sehingga tidak menginginkan atau mencelakakan anak karena kekuasaan wali atau hal-hal lain yang memungkinkan wali untuk menjual barang-barang anak untuk keuntungannya sendiri menurut kepatutan, dan untuk melaksanakan kewajibannya yaitu Pendidikan dan agama di masa depan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi yuridis jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agrarian. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan di masyarakat. Ketiga, sebagai capital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status social pemiliknya. Keempat, tanah merupakan bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.⁷⁵

Pengertian yuridis tentang tanah adalah permukaan bumi, hak atas dasar tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas berdimensi dua dan berukuran panjang dan lebar.⁷⁶

Undang undang Pokok Agraria, pengertian hak milik seperti yang dirumuskan di dalam Pasal 20 Undang – Undang Pokok Agraria disebutkan dalam ayat (1) yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak yang turun

⁷⁵ Heru Nugroho, Mengugat Kekuasaan Negara, Surakarta, Muhamadiyah University Press, 2001. Hlm. 237.

⁷⁶ Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994. Hlm. 17

temurun, terkuat dan terpenuhi, di dalam pasal demi pasal bahwa dalam Pasal 20 UUPA disebutkan dari sifat-sifat dari pada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.⁷⁷ Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain salah satunya melalui pewarisan.

Berdasarkan Pasal 830 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyatakan “pewarisan hanya dapat dilakukan karena kematian”. Peralihan hak milik atas tanah harus melibatkan semua ahli waris dan pelibatan semua ahli waris dilakukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Proses pembagian hak milik atas tanah warisan hendaknya dibagi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI NO. 32 K/AG/2002 yang menyatakan “bahwa untuk membagi harta peninggalan yang di dalamnya terdapat harta bersama, maka harta bersama harus dibagi terlebih dahulu, dan hak pewaris atas harta bersama tersebut menjadi harta warisan yang harus dibagikan kepada ahli waris yang berhak”.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan tersebut yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁷⁸

⁷⁷ Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika, 2001. Hlm. 1. 4

⁷⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2007, Hal.283.

Perkembangan Masyarakat yang dinamis memunculkan berbagai kebutuhan terutama yang berkaitan dengan kebutuhan atas tanah seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin berkembang di wilayah pemukiman, pusat bisnis, pemerintahan dan industri, menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat berharga dan memiliki nilai investasi tinggi. Hal ini berdampak makin tingginya kebutuhan Masyarakat akan tersedianya lahan / tanah, sehingga transaksi tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang sering dilakukan Masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Pada kehidupan Masyarakat Di dalam kehidupan masyarakat jual beli tanah masih sering dijumpai dengan menggunakan hukum adat jual beli tanah menurut hukum adat sendiri adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. tunai maksudnya bahwa perbuatan Pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Jual beli sendiri adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan yang termuat dalam buku iii Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang perikatan. dalam hal jual beli tanah dari bunyi pasal 1457, 1458 dan 1459 kitab undang-undang hukum perdata dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian Satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Selain

itu jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan mana pihak yang satu meningkatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian titik dalam kitab undang-undang hukum perdata tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual beli titik oleh karena itu pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dalam masyarakat. Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut Yang dinamakan perikatan. perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara Dua orang yang membuatnya. dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau Kesanggupan yang diucapkan atau tertulis.

Agar suatu perjanjian dianggap sah menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, terdapat 4 Syarat menentukan Sahnya Perjanjian, Yaitu

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (Toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (Overeenstemende Wilsverklaring) antar para pihakpihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (Offerte). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (acceptatie). (Khairandy Ridwan, 2004:11). J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yakni: Pertama, Secara tegas. 1) Dengan akte otentik. 2) Dengan akte di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPdata, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali ditentukan lain, undangundang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu: Pertama, Paksaan (dwang). Setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan

kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihaklain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah, dan tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang, seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik dan mental, membuat seseorang dalam keadaan takut, dan lain-lain. Menurut Sudargo Gautama, paksaan (duress) adalah setiap tindakan intimidasi mental. Contohnya adalah ancaman kejahatan fisik dan hal ini dapat dibuat penuntutan terhadapnya. Jika ancaman kejahatan fisik tersebut merupakan suatu tindakan yang diperbolehkan oleh hukum maka dalam hal ini ancaman tersebut tidak diberi sanksi hukum, dan dinyatakan bahwa tidak ada paksaan sama sekali. Selain itu paksaan juga bisa dikarenakan oleh pemerasan atau keadaan di bawah pengaruh terhadap seseorang yang mempunyai kalainan mental. Kedua, Penipuan (bedrog). Penipuan (fraud) adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdara dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tidak ada penipuan, merupakan tindakan yang benar. Dalam hal penipuan gambaran

yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkain kebohongan (*samenweefsel van verdictselen*), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu. Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat menandatangani perjanjian itu. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak. Seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu. Tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat, contohnya, merubah nomor seri pada sebuah mesin. Kelalaian untuk menginformasikan pelanggan atas adanya cacat tersembunyi pada suatu benda bukan merupakan penipuan karena hal ini tidak mempunyai maksud jahat dan hanya merupakan kelalaian belaka. Selain itu, tindakan tersebut haruslah berjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unsur penipuan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:

- (1) Merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda;

- (2) Sebelum perjanjian tersebut dibuat;
- (3) Dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian;
- (4) Tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

Ketiga, Kesesatan atau Kekeliruan (*dwaling*). Dalam hal ini, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, *error in person*, yaitu kekeliruan pada orangnya, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan artis terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama. Kedua, *error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang di belinya tadi adalah lukisan tiruan dari Basuki Abdullah. Di dalam kasus yang lain, agar suatu perjanjian dapat dibatalkan, tahu kurang lebih harus mengetahui bahwa rekannya telah membuat perjanjian atas dasar kekeliruan dalam hal mengidentifikasi subjek atau orangnya. Keempat, Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki

kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat fiduciary dan confidence). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.

2. Cakap Untuk membuat suatu perjanjian

Syarat sah nya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah kecakapan untuk membuat perikatan (om eene verbintenis aan te gaan). Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur “niat” (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sah nya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah : kecakapan untuk membuat perjanjian.

Seseorang dikatakan belum dewasa menurut pasal 330 KUHPerdara jika belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1

Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun. Henry R. Cheseemen³⁷ menjelaskan bahwa di dalam sistim common law, seseorang dikatakan belum dewasa jika belum berumur 18 tahun (tahun) dan 21 tahun (pria) . dalam perkembangannya, umumnya negara-negara bagia di Amerika Serikat telah mensepakati bahwa kedewasaan tersebut ditentukan jika seseorang telah berumur 18 tahun yang berlaku baik bagi wanita maupun pria.(Ridwan Khairandy, 2004:23).

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (curatele atau conservatorship). Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (onnoozelheid), mata gelap (razernij), lemah akal (zwakheid van vermogens) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (een bepaald onderwerp). Pasal 1333 KUHPerdato menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (centainty of terms), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai zaak. Zaak dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara *a contrario*, berdasarkan **Pasal 1321 KUH Perdata**, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

4. Kausa yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah. Dalam melakukan jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat – syarat. Syarat – syarat tersebut dibagi atas 2 macam, yaitu:

1. Syarat Materiil

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

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - 1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai

Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut Undang – undang atau tanah yang sedang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau tanah yang tidak diperbolehkan untuk diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut dianggap tidak sah.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) Rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

keperluan pendaftaran dan kepada pihak – pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dengan kelengkapan dokumen – dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.⁷⁹

Setelah semua syarat terpenuhi maka selanjutnya dapat melaksanakan jual beli kepada pihak yang berwenang. Adapaun yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yakni Camat yang karena oleh jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT untuk membuat Akta Jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai PPAT untuk daerah terpencil atau daerah – daerah yang belum cukup jumlah PPAT nya
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai

⁷⁹ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>. Diakses 25 Agustus 2024

kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah tertentu.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dikatakan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau hak atas satuan rumah susun titik berdasarkan pasar tersebut di atas maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta autentik tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi Akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 cara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah menurut Budi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya

dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁸⁰

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka akta peralihan yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik standar khusus, karena akta tersebut bentuknya telah ditentukan oleh pemerintah, dan juga dapat dijadikan sebagai alat bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum jual beli tersebut. pasal 1868 KUH perdata menyebutkan bahwa Suatu akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan tempat di mana akta itu dibuatnya.

Untuk kesempurnaan kekuatan pembuktian, suatu akta otentik harus mengandung adanya tiga macam kekuatan pembuktian titik kekuatan pembuktian itu meliputi :

1. kekuatan bukti lahir,
2. kekuatan bukti formil,
3. kekuatan bukti materiil.⁸¹

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat pembuktian jual beli atas tanah. di dalam pasal 1847 KUH perdata disebutkan akta adalah suatu salinan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani demikian

⁸⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi 2003, Djambatan, Jakarta, 2015, Hal. 52

⁸¹ Abdul Kadir, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 2006, hal. 136

unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tertulis.

Selain akta otentik ada kategori kedua yaitu akta di bawah tangan. Menurut M. Pahala Siahaan berpendapat bahwa akta di bawah tangan sebagai suatu dokumen yang dibuat secara bebas dalam bentuk yang bebas sesuai keinginan pihak yang bersangkutan. Dokumen ini dibuat dalam bahasa Indonesia atau daerah yang umum digunakan oleh masyarakat setempat, disahkan dengan pembubuhan tanda tangan yang bersangkutan serta para saksi dua orang atau lebih dan dikuatkan oleh lurah atau kepala desa dengan di buku tanda tangan dan cap jabatan sebagai tanda telah mengetahui adanya peristiwa atau perbuatan hukum tersebut.⁸²

Pendapat di atas, akta di bawah tangan merupakan suatu dokumen yang dibuat secara bebas oleh para pihak dan disertai dengan tanda tangan dan stempel jabatan dari kepala desa atau Lurah yang bertujuan menguatkan perbuatan hukum tersebut. walaupun akta di bawah tangan banyak digunakan dalam praktek jual beli sehari-hari tetapi sebenarnya secara hukum apa di bawah tangan belum memiliki kekuatan hukum penuh. Akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan dapat menjadi pembuktian yang sempurna bila ditambah dengan bukti-bukti lain dan diakui oleh para pihak. apalagi untuk perbuatan hukum seperti jual beli

⁸² M. Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Rajawali Press, Jakarta, 2003, Hlm. 119.

tanah. untuk pembuktian adanya jual beli tanah diperlukan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dalam hal pembuktian yang sempurna.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas menurut pendapat Effendi Peranginangin yang dikutip oleh John Salindeho, bahwa untuk terhindar dari sengketa, Anda harus membeli tanah dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) jangan membeli tanah dengan akta di bawah tangan apalagi hanya dengan sekedar surat pernyataan atau kwitansi.⁸³ Pendapat tersebut dapat dipahami perjanjian jual beli yang dilakukan dengan surat pernyataan dan hanya bukti kuitansi dapat menimbulkan sengketa dan merugikan pihak pembeli. Hal ini dikarenakan surat keterangan dan kuitansi belum dapat menjamin seseorang telah memiliki tanah secara utuh titik. Dalam hal ini keabsahan kepemilikan tanah tersebut masih bisa digugat kebenarannya. dalam hukum agraria juga telah disebutkan bahwa sebuah sertifikat saja masih dapat digugat sejauh yang menggugat dapat membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya, yang disertai atau dilengkapi dengan bukti-bukti kepemilikan yang ada dan keterangan-keterangan saksi yang mengetahui riwayat tanah tersebut.⁸⁴

Pejabat pembuat tanah sebagai pejabat umum yang Diberi wewenang untuk membuat akta akta dalam peralihan hak atas tanah, atas pembebanan serta surat kuasa membebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam

⁸³ John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, Hlm. 59.

⁸⁴ Wawancara dengan PPAT Muhammad Fadchuri, S.H., di Kota Kudus, Tanggal 4 September 2024.

melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di negara Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana undang-undang pokok Agraria. Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah di keluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebelum melakukan jual beli atau membutuhkan tanah untuk sesuatu keperluan yang mendesak. Kepastian hukum dengan memeriksakan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat melalui instrument yang telah ditetapkan. Pentingnya memeriksakan sertifikat namun disisi lain peraturan perundang – undangan tidak mengatur secara lengkap atau secara rinci mengenai pemeriksaan yang dimaksud. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Bdan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang berkaitan dengan pemeriksaan hak atas tanah hanya mewajibkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tidak terdapat pengaturan tentang

kewajiban bagi pejabat manapun juga termasuk notaris dan pihak – pihak yang berkepentingan lainnya untuk melakukan pemeriksaan sertifikat tersebut.

Tidak ada suatu peraturan pelaksanaan lainnya yang mengatur tentang pemeriksaan yang dimaksud kecuali sebagaimana yang diatur dalam peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan pengaturannya pun sangat terbatas. dengan tidak lengkapnya pengaturan mengenai pemeriksaan hak atas tanah tersebut maka hal yang sedemikian menimbulkan masalah-masalah dalam pemeriksaannya itu sendiri. Bahwa salah satu penyebab timbulnya masalah pertanahan atau salah satu penyebab terjadinya kasus Pertanahan adalah dikarenakan peraturan kurang lengkap.

Memberikan pelayanan kepada masyarakat seorang pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam menjalankan jabatannya di bidang peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah, maka atas wewenang yang ada bagi seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) berhak menolak atau menerima permohonan dari masyarakat atau lainnya yang meminta untuk dibuatkan akta peralihan hak dan pembebanan hak, apabila hal tersebut dipandang oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terhadap peralihan dan pembebanan hak tersebut akan timbul permasalahan di kemudian hari.⁸⁵

Dalam melaksanakan jual beli hak milik atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui beberapa proses dan beberapa

⁸⁵ Wawancara dengan PPAT Muhammad Fadchuri, S.H., di Kota Kudus, Tanggal 4 September 2023

persyaratan yang harus dilengkapi, adapun syarat – syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) jika sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan akta jual beli antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus mendatangi langsung kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses pembuatan akta jual beli tanah.
2. Persyaratan Akta Jual beli (AJB) Hal – hal yang diperlukan dalam pembuatan Akta jual beli tanah di kantor PPAT adalah Sebagai Berikut:
 - a. Syarat – Syarat yang perlu disiapkan oleh penjual
 - 1). Sertifikat Asli Hak Milik Atas Tanah yang akan dijual
 - 2). Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - 3). Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
 - 4). Buku Nikah
 - 5). Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir
 - 6). Surat persetujuan Suami / Istri
 - b. Syarat- Syarat yang perlu disiapkan oleh pembeli
 - 1). Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
 - 2). Fotokopi Kartu Keluarga (KK)

3. Proses pembuatan Akta Jual Beli di kantor PPAT

a. Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli

- 1). Melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat, apakah sedang dimainkan kepada pihak lain atau dalam status sengketa kepemilikan dan keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak dalam sengketa status tanah tersebut;
- 2). Jika status tanah dalam sengketa, maka PPAT berhak menolak untuk pembuatan AJB atas tanah tersebut;
- 3). Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luar maksimum;
- 4). Penjual diwajibkan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diwajibkan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dengan ketentuan sebagai berikut:

$$\text{Pajak Penjual (Pph)} = \text{NJOP/Harga jual} \times 5\%$$

$$\text{Pajak Pembeli (BPHTB)} = (\text{NJOP/Harga Jual} - \text{nilai tidak kena pajak}) \times 5\%$$

b. Pembuatan Akta Jual beli (AJB)

- 1). Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;

2). Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang – kurangnya 2 orang saksi

3). PPAT membacakan serta menjelaskan isi dan maksud isi dalam akta, dan apabila isi dalam akta telah disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan PPAT itu sendiri.

4). Akta dibuat 2 Rangkap Lembar Asli, satu disimpan oleh Kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing – masing pihak,

c. Proses pada Kantor Pertanahan

1). Setelah akta jual beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk dilakukan balik nama sertifikat;

2). Penyerahan akta harus dilaksanakan selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan dilengkapi berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta jual beli dari PPAT, Sertifikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk 2 belah pihak, bukti lunas pembayaran biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan;

- 3). Saat berkas telah diserahkan kepada kantor pertanahan, maka akan diberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
- 4). Nama penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- 5). Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang telah ditunjuk;
- 6). Dalam waktu 14 hari (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik nama pembeli dikantor pertanahan setempat.⁸⁶

Pada perjanjian jual beli, kedua pihak yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata syarat sah nya suatu perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Darto, S.H., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Ub. Koordinasi kelompok sub tansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Kudus, 5 Oktober 2022

Permasalahan bisa terjadi jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi. Seperti halnya dalam kasus terhadap perkara Nomor 4/Pdt.P/2021/PA.Kds. dalam kasus ini tanah yang merupakan obyek jual beli adalah tanah yang dimiliki oleh salah satu Ahli Waris nya meninggal dunia dan memiliki anak dibawah umur atau belum dewasa yang juga dapat disebut belum cakap untuk membuat suatu perjanjian atau melakukan perbuatan hukum. Dalam keperluan jual beli tanah warisan, yang mana dalam kasus Tanah konversi/ pengakuan hak Nomor: 1784 Persil 48 Klas D.V terletak di Jetis Kidul Desa Prambatan Kidul Kaliwungu, Kabupaten Kudus atas nama Alm. Bp. Ahmad Munawir, menghibahkan tanah tersebut kepada Bp. Djam'an bin Ahmad Munawir Kemudian karena Bp. Djam'an bin Ahmad Munawir telah bertempat tinggal dan menetap di Bogor dan merasa tidak dapat merawat dan mengolah tanah pemberian Bapak H. Ahmad Munawir sehingga telah setuju untuk menyerahkan tanah tersebut kepada ibu Mukminah supaat binti Ahmad Munawir. Dalam penyerahan Hak Tanah tersebut Ny. Mukminah Supaat binti Ahmad Munawir setuju untuk memberikan ganti rugi berupa uang dan dibayar lunas (dibuktikan dengan kwitansi). Sejak terbitnya Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 20 Desember 1980 Bp. Djam'an bin ahmad munawir telah melepaskan Haknya dan secara resmi tanah tersebut milik ibu Mukminah supaat binti ahmad munawir. Tanah tersebut masih tanah konversi Kemudian Para Ahli waris ibu Mukminah Supaat bin ahmad munawir dan Bp. Supaat yang terdiri dari ibu

Utaminingsih, bapak Burhanuddin, dan Alm. Utomo Mangkusasmito ingin menjual tanah tersebut dan mengajukan proses Permohonan Pengakuan Hak Waris atas sebidang tanah C. Nomor: 1784 Persil 48 Klas D.V terletak di Jetis Kidul Desa Prambatan Kidul Kaliwungu Kabupaten Kudus. dilakukan proses pendaftaran tanah, Proses pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik objek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subjek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya) serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut. Kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertifikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah. Kualitas produk sertifikat tanah semakin meningkat jika masyarakat berpartisipasi aktif dalam proses pendaftarannya. Partisipasi akan terwujud jika masyarakat mempunyai pemahaman tentang nilai manfaat yang lebih besar jika tanahnya didaftar dan dan disertifikatkan. Pemahaman tersebut sangat dipengaruhi oleh persepsi masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah. Sehubungan dengan hal tersebut S. Chandra mengatakan : Atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.

Kemudian dilaksanakan proses Pengukuran, pengukuran dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya. Pengesahan Surat Ukur. Hasil pengukuran di lokasi akan dicetak dan dipetakan di BPN dan Surat Ukur disahkan atau tandatangani oleh pejabat yang berwenang, pada umumnya adalah kepala seksi pengukuran dan pemetaan, selanjutnya Pengumuman Data Yuridis permohonan hak tanah tersebut. Hal ini bertujuan supaya memenuhi Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain, penerbitan SK hak atas tanah. Tanah dengan dasar girik ini akan langsung terbit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Utaminingsih, Burhanuddin, Ilham Satrio Utomo dan Thalenta Kana Sasmita.

Setelah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama ahli waris, kemudian dilaksanakan proses peralihan Hak melalui jual beli. Salah satu ahli waris. Ibu Mukminah supaat yang Bernama Utomo Mangkusasmito Pada tanggal 8 maret 2002 melangsungkan pernikahan dengan Estu Kana Putriyani, sebagaimana kutipan akta nikah Nomor: 157/45/VI/2002, yang dikeluarkan dari Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan kota Kabupaten Kudus. Dari pernikahan tersebut dikaruniai 2 orang anak yaitu Ilham Satrio Utomo dan thalenta Kana Sasmita. Tanggal 15 April 2016 Utomo Mangkusasmito meninggal dunia, sesuai dengan kutipan akta

kematian Nomor: 3319-KM-17072017-0008. Dikarenakan kedua anak tersebut masih dibawah umur dan belum cakap hukum, estu kana putriyani yang bertindak selaku wali yang menjalankan kekuasaan orangtua terhadap anak yang masih dibawah umur (dibuktikan dengan Penetapan Perwalian Nomor 4/Pdt.P/2021/PA.Kds oleh Pengadilan Agama Kudus)

Berkaitan dengan perwalian ini, termasuk pula didalamnya wali yang diangkat atau ditunjuk oleh hakim melalui penetapan pengadilan. Khusus bagi anak yang beragama Islam maka penetapan perwaliannya dilakukan oleh pengadilan agama dimana domisili anak tersebut berada. Dalam penelitian ini penetapan yang diambil adalah penetapan perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kudus dimana dalam amar penetapannya dinyatakan bahwa:

1. Mengabulkan permohonan pemohon;
2. Menetapkan Pemohon (Estu Kana Putriyani) sebagai wali atas anak Ilham Satrio Utomo, tempat tanggal lahir Kudus, 30 November 2002 dan Thalenta Kana Sasmita, tempat tanggal lahir Kudus, 08 Mei 2007;
3. membebaskan kepada penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 214.000,00 (dua ratus empat belas ribu rupiah).

Perbandingan tahap jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh orang dewasa dan anak dibawah umur karena pewarisan. Penjualan tanah hak miliknya dimiliki Bersama oleh anak dibawah umur karena pewarisan harus melalui ijin Penetapan Kekuasaan Orang Tua Atau

Penetapan Perwalian Mewakili Anak Dibawah Umur Kepada Pengadilan Negeri. Penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwalian sendiri telah diatur dalam Pasal 359 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata): “Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung dibawah 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.”

Selain itu penjualan yang ahli warisnya anak dibawah umur dapat dijelaskan pada pasal 425,426 dan 427 KUHPerdata. Yang menyebutkan pada pasal 425 : “Untuk kepentingan anak yang masih dibawah umur itu, pemerintah bebas untuk menambahkan pada surat pernyataan dewasa, dia tidak diperbolehkan, sampai dia mencapai umur dua puluh satu penuh, untuk memindah tangankan atau membebani harta tak bergerakanya selain dengan mendengar atau memanggil secukupnya kedua orang tuanya, atau salah seorang yang masih hidup dari mereka, atau bila keduanya sudah tidak ada, keluarga-keluarga sedarah atau semenda. Dalam hal penjualan, Pengadilan Negeri boleh juga menyetujui hal itu dilakukan dibawah tanda tangan. Terhadap pemeriksaan kedua orang tua, Alinea keempat Pasal 206 berlaku”.

Selanjutnya pada Pasal 426 KUHPerdata menyebutkan:” Pendewasaan yang memberikan hak-hak tertentu sebagai orang dewasa kepada anak yang di bawah umur, boleh diberikan oleh Pengadilan Negeri

kepada anak di bawah umur atas permohonannya, bila ia telah mencapai umur delapan belas tahun penuh. Hal itu tidak diberikan bila bertentangan dengan kemauan salah seorang orang tuanya yang melakukan kekuasaan orang tua atau perwakilan”.

Berikutnya Pasal 427 KUHPdata menyebutkan: “Pengadilan Negeri tidak mengambil Keputusan sebelum mendengar atau memanggil dengan sah kedua orang tuanya. Bila anak yang di bawah umur itu ada dalam kekuasaan orang tuanya, atau bila ia ada perwalian, keluarga sedrah bila yang melakukan perwalian atas orang yang dibawah umur itu bukan orang tuanya.

Penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur tersebut harus melalui penetapan pengadilan. Adapun syarat-syarat dalam mengajukan permohonan penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur dalam hal ijin menjual adalah sebagai berikut:

1. KTP Pemohon
2. Surat Keterangan Waris untuk pribumi yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat / Untuk WNI keturunan : Surat keterangan Waris dari Notaris
3. Fotokopi Akta Kelahiran Anak
4. Fotokopi Akta Kematian
5. Fotokopi Buku Nikah atau Akta Perkawinan
6. Fotokopi Kartu Keluarga

7. Fotokopi Sertifikat Tanah yang akan dijual
8. Surat Permohonan Kepada Ketua Pengadilan⁸⁷

Setelah syarat-syarat terpenuhi, Adapun tahapan-tahapan proses penetapan pengadilan dalam hal permohonan penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur dalam hal ijin menjual, tahapan – tahapan proses ijin penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur dalam hal ijin menjual kepada Pengadilan Agama yaitu, Tahapan pertama adalah proses pengajuan permohonan kepada ketua pengadilan dalam hal penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur dalam hal ijin menjual. Berikutnya adalah tahapan kedua yaitu membayar biaya administrasi.

Tahapan ketiga adalah ketua pengadilan menunjuk hakim, panitera pengganti dan juru sita untuk menyidangkan dan memutuskan perkara tersebut. Kemudian tahapan terakhir adalah tahapan keempat yaitu hakim memutuskan permohonan tersebut dengan bentuk putusan penetapan. Tahapan – tahapan proses penetapan tersebut kurang lebih memakan waktu 3 minggu.⁸⁸

Setelah penetapan permohonan penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur dalam hal sudah diputuskan oleh pengadilan Agama. Maka pelaksanaan jual beli hak milik

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak H. Muchammad Muchlis, S.H. Panitera Pengadilan Agama Kudus, Pada Tanggal 27 Januari 2021

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak H. Muchammad Muchlis, S.H. Panitera Pengadilan Agama Kudus, Pada Tanggal 27 Januari 2021

atas tanah yang dimiliki anak dibawah umur bisa dilaksanakan. Pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Upaya penyelesaian Terhadap Jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur di Kabupaten Kudus

Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta – akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang – undangan yang bersangkutan.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
2. Desa – desa dan wilayah yang terpencil, Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (sementara);

3. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pertama kali dalam Sejarah kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diatur dalam berbagai undang – undang dan peraturan pemerintah. Suatu hal yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum dan demikian pula akta – akta yang dibuatnya adalah akta otentik. Pernyataan demikian maka dengan dinyatakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum, dan konsekuensi akta – akta yang dibuatnya adalah akta otentik.

Akta otentik dimaksudkan jika terjadi suatu masalah atas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari para pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain – lain kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dinyatakan batal.

Disebutkan pada Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dihindari oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus disaksikan peraturan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya, perbuatan hukum tersebut oleh para pihak bersangkutan.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membicarakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Selanjutnya dalam Pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan bahwa:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
3. Untuk melayani Masyarakat dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan Masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat dibawah ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus:
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;

- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan Masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan perundangan terkait lainnya.

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok adalah :

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

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahab (inbreng);
- e. Pembagian hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Atas Satuan Rumah Susunan yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pemasukan ke dalam Perusahaan, dan akta pembagian hak Bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak Bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Susunan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya salah satu bidang tanah atau satuan rumah yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Selanjutnya Muhammad Yamin, menegaskan bahwa berkaitan dengan peralihan hak atas tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak akta peralihan Hak antara lain apabila:

1. Hak Atas tanah dalam sengketa
2. Hak atas tanah ada dalam sita.
3. Hak atas tanah dikuasai oleh Negara.
4. Yang mengalihkan hak bukan pemilik/kuasanya.⁸⁹

Bentuk-bentuk penyimpangan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilihat dari segi objeknya antara lain disebabkan:

1. Pengalihan dan pembebanan yang dilakukan terhadap objek yang sedang dalam sengketa;
2. Jual beli dilakukan atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan pengadilan.
3. Pengalihan atau pembebanan hak dilakukan atas objek yang data yuridisnya mengandung cacat hukum, misalnya sertifikat palsu atau sertifikat ganda;
4. Diterbitkan dua akta terhadap objek yang sama.

Keseluruhan dari faktor-faktor penyebab timbulnya penyimpangan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidak akan terjadi

⁸⁹ Muhammad Yamin, Beberapa dimensi filosofi Hukum Agraria, Cetakan I, Pustaka Bnagsa Press, Medan, 2003, Hal. 39

apabila sebelum dibuatnya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Setempat.

Mengingat pentingnya pemeriksaan tersebut maka di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor 3 tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nasional Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur mengenai pemeriksaan dimaksud yaitu dalam Pasal dapat disimpulkan bahwa pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut adalah merupakan syarat mutlak dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan kata lain tidak boleh terjadi dahulu dilakukan pemeriksaan terhadap keaslian dari sertifikat tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Jual beli atas tanah hak milik Bersama anak di bawah umur yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya memiliki empat problematika hukum yaitu Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur tentang adanya tahapan-tahapan pembuatan akta tersebut, begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mengatur dengan jelas.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat khusus yang melaksanakan pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan termasuk di dalam jual beli atas tanah, perbuatan hukum tersebut ditentukan oleh Menteri Agraria. Selain dari pada jual beli tanah telah beli, Badan Pertanahan Negeri (BPN) telah menyediakan akta yang telah dicetak secara

standar. Hal ini berkaitan dengan Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 peralihan hak atas tanah (jual beli) harus dilakukan dengan menggunakan formular sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau kepala BPN.

Dalam Problematika hukum pertama tentang terhadap pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berinduk pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai pedoman dalam tahapan-tahapan pelaksanaan tersebut. Jual -beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur pewarisan harus memulai penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwakilan mewakili anak dibawah umur dalam hal ijin menjual oleh pengadilan, setelah itu tahapan pelaksanaan jual beli hak milik atas mengikuti tahapan proses pembuatan akta tanah yang diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tahapan-tahapan tersebut harus diinformasikan kepada Masyarakat agar Masyarakat tahu apa saja yang harus dipersiapkan untuk pembuatan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tersebut sebelum akta dibuat atau ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka harus melalui dilakukan persiapan terlebih dahulu. Dalam persiapan pembuatan akta ini dilakukan

langkah-langkah persiapan yang merupakan persiapan pembuatan akta dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat. Hasil pemeriksaan sertifikat pada kantor pertanahan tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat. (Pasal 97).
2. Memeriksa apakah terhadap peralihan atau pembebanan hak tersebut diperlukan izin dari pihak yang berwenang atau tidak. Izin harus diperoleh sebelum pembuatan akta dilakukan. (Pasal 98).
3. Membuat pernyataan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 99, yaitu mengenai batas maksimum pemilikan atas suatu bidang tanah atau pernyataan berkenaan dengan tanah – tanah absentee.
4. Melakukan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.
5. Melakukan pembayaran PPh sesuai dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Pada problematika hukum kedua dalam penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwakilan anak dibawah umur, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat mempunyai peran yang signifikan. Permasalahan yang sering dijumpai adalah bahwa Masyarakat masih banyak yang belum mengetahui bahwa proses jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh

anak di bawah umur. Oleh kerana itu pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menginformasikan kepada Masyarakat bahwa penetapan kekuasaan orang tua beli kepada Pengadilan Negeri adalah salah satu syarat yang harus dilakukan ketika ingin menjual tanah yang memiliki Bersama oleh anak dibawah umur.

Ketentuan adanya penetapan pengadilan menjadi problematika hukum baik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun bagi penghadap dalam jual beli atas tanah hak milik Bersama anak di bawah umur tersebut. Oleh karena itu, Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang diberi kewenangan dalam pembuatan akta jual beli atas tanah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Maka demi kepastian hukum atas peralihan tersebut terutama bagi pembeli tanah tersebut Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berupaya untuk mengatasi setiap problematika hukum yang ditemui dalam transaksi jual beli.

Jual beli atas tanah hak milik Bersama anak dibawah umur yang dilakukan pada umumnya penghadap tidak mengetahui adanya ketentuan batasan usia anak yang dapat melakukan Tindakan hukum dalam jual beli atas tanah tersebut, karena para penghadap menganggap bahwa sebagai orang tua (ibu) adalah mempunyai hak atas harta peninggalan suaminya demikian juga untuk mengalihkan kepada pihak ketiga walaupun tanpa persetujuan dari anaknya karena masih di bawah umur (dalam penguasaan orang tua) baik biaya hidup maupun biaya pendidikan anak tersebut. Oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupaya memberikan penjelasan kepada para

pihak yang akan membuat akta tentang ketentuan kecakapan bertidak anak di bawah umur dalam kaitan dengan jual beli atas tanah hak milik Bersama anak di bawah umur dengan Penetapan pengadilan.⁹⁰

Kemudian juga dalam melakukan permohonan penetapan pengadilan yang merupakan kewajiban dari para pihak yang akan membuat akta maka pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menjadi tempat untuk berkonsultasi tentang penetapan pengadilan karena penghadap tidak mengetahui bagaimana mengajukan permohonan penetapan pengadilan tersebut ke Pengadilan.⁹¹

Permasalahan waris di Indonesia banyak menimbulkan masalah dalam kehidupan sehari-hari. Adanya ahli waris yang tidak puas dengan pembagian warisan yang didapatkan, sehingga permasalahan waris akan menjadi persoalan hukum. Harta warisan yang dimiliki anak di bawah umur yang hak bagian dari harta warisan anak dibawah umur masih berada dalam kekuasaan salah satu orang tuanya. Berlaku ketentuan Pasal 307 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

“Orang yang melakukan kekuasaan orang tua terhadap anak yang masih di bawah umur, harus mengurus harta benda anak yang masih di bawah umur.”

Pasal 307 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata ini sangat penting untuk anak yang masih di bawah umur dalam pengurusan harta benda anak tersebut. Dalam penjualan harta warisan yang dimiliki anak di bawah umur

⁹⁰ Wawancara dengan PPAT Muhammad Fadchuri, S.H., di Kota Kudus, Tanggal 4 September 2023

⁹¹ Wawancara dengan PPAT Muhammad Fadchuri, S.H., di Kota Kudus, Tanggal 4 September 2023

tidak dapat bebas menjual oleh orang tuanya, harus tunduk dan mematuhi peraturan hukum yang berlaku dalam penjualan harta warisan anak yang masih di bawah umur. Sedangkan harta warisan yang dimiliki anak di bawah umur apabila dijual dan tidak untuk kepentingan anak atau tidak ada pengganti atau manfaat yang mereka dapatkan maka tetap dilarang walaupun orang tuanya yang mengurus harta warisan anak tersebut.

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. Anakanak 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.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 27 sampai dengan Pasal 34 yang maksudnya adalah tiap-tiap Warga Negara Indonesia berhak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan, baik itu perlindungan atas diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang berada di bawah kekuasaannya serta perlindungan dari segala ancaman

ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasinya. Hak-hak anak dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 itu sendiri menyebutkan bahwa setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh dan berkembang serta berhak atas perlindungan dari kekerasan diskriminasi. Untuk anak-anak yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya maupun anak-anak yang terlantar adalah tugas negara untuk memeliharanya.

Perwalian berdasarkan undang-undang adalah salah satu orang tua anak yang belum dewasa meninggal dunia. Berdasarkan undang-undang, orang tua yang lainnya yang hidup terlama sebagai wali tunggal bagi anak yang di bawah umur. Hal ini dapat dialami seorang anak yang tidak dalam kekuasaan orang tua dan anak di bawah umur tidak memiliki wali. Hakim dapat menunjuk lewat penetapan pengadilan yaitu seorang wali atas permohonan pihak tertentu yang mempunyai kepentingan. Pengecualiannya, orang tua yang hidup terlama mencantumkan disurat wasiat telah mengangkat atau menunjuk seorang wali bagi anaknya dapat di sebut perwalian menurut wasiat.

Perlindungan hukum terhadap anak di bawah umur memberikan syarat-syarat untuk menjual harta anak di bawah umur adalah dengan syarat orang tua sebagai wali berdasarkan penetapan wali dari pengadilan negeri atau pengadilan agama. Wali yang ditunjuk berdasarkan penetapan pengadilan dapat mewakili anak di bawah umur untuk melakukan perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk kepentingan anak di bawah umur. Dalam hal ini terdapat dalam Pasal 33 dan Pasal 34 Undang – Umdamg

Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan anak. Ayat (2) dan ayat (3) mengatur bahwa wali memiliki kewajiban mengelola harta benda anak tersebut untuk kepentingan anak di bawah umur.



CONTOH AKTA

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

KHOIRUNNISA' NUANSA MAULIFA, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA : KABUPATEN KUDUS

SK MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Nomor : XXX/KEP-400.20.3/V/2018

Tanggal 28 Mei 2018

Jl. Kudus – Jepara No.428 Prambatan Lor Kudus
Telepon (0291) 435751

AKTA JUAL BELI

Nomor : **113/2022**

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin, tanggal 26 (dua puluh enam) bulan Oktober tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua). -----
hadir dihadapan saya KHOIRUNNISA NUANSA MAULIFA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 28 Mei 2018 Nomor : xxx/KEP-400.20.3/V/2018 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Kudus dan berkantor di Jalan Kudus – Jepara Nomor : 428 Prambatan Lor, Kaliwungu, Kudus dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. 1. Nyonya UT, lahir di Kudus, tanggal delapan April seribu sembilan ratus lima puluh satu (08-04-1951), Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Kudus Jepara, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Desa Prambatan Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 331901480451XXX; -----

2. Tuan BN, lahir di Kudus, tanggal delapan Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh satu (08-10-1971), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Pasuruhan Lor, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 011, Desa Pasuruhan Lor, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 331903081071XXX; -----

3. Nyonya Janda EKP, lahir di Kudus, tanggal dua belas Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (12-12-1977), Warga Negara Indonesia, Perawat, bertempat tinggal di Pasuruhan Lor, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 011, Desa Pasuruhan Lor, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 331903521277XXXX; -----

Dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini bertindak selaku Wali Ibu dari dua (2) orang anak yang masih di bawah umur berdasarkan Salinan Penetapan Pengadilan Agama Kelas I B Kudus Nomor : 4/Pdt.P/2021/PA.Kds, tertanggal lima Januari dua ribu dua puluh satu (05-01-2021), yang bernama :-

1. Tuan ISU, lahir di Kudus, tanggal tiga puluh Nopember dua ribu dua (30-11-2002), Warga Negara Indonesia, Pelajar/ Mahasiswa. -----

- Sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 194/2003 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Kudus, tertanggal dua puluh dua Januari dua ribu tiga (22-01-2003). -----

2. Nona TKS, lahir di Kudus, tanggal delapan Mei dua ribu tujuh (08-05-2007), Warga Negara Indonesia, Belum/Tidak Bekerja. -----

- Sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 11735/2007 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas -- Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Kudus, ----- tertanggal dua puluh delapan Juli dua ribu tujuh (28-07-2007). -----

- **Selaku Penjual**, untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Nyonya NIH, lahir di Kudus, tanggal tiga Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh (03-12-1990), Warga Negara Indonesia, Guru, bertempat tinggal di Jetak, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Desa Kedungdowo, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 33190343129XXX;

- **Selaku Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

Para penghadap dikenal oleh saya -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak -----

Pertama : -----

- Hak Milik : Nomor 04888/PRAMBATAN KIDUL atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-09-

2021, Nomor : 01133/PRAMBATAN KIDUL/2021, seluas 80 m² (delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11150102.03952 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.19.010.014.011-0053.0, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah untuk Non Pertanian; -----

terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----
- Kabupaten : Kudus; -----
- Kecamatan : Kaliwungu; -----
- Desa : Prambatan Kidul; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

-----Semua dan segala sesuatu yang tumbuh dan akan tumbuh, tertanam dan berdiri di atasnya tanpa kecuali yang menurut peraturan perundang – undangan dapat di golongan sebagai barang tidak bergerak. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut - "Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa: -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah); -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : ---

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan

yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi dari segala tuntutan dan/atau gugatan dari siapapun juga. -----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kudus. -----

----- Pasal 6 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya UL, lahir di Grobogan, pada tanggal lima November seribu sembilan ratus delapan puluh empat -----(05-11-1984), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Prambatan Lor, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, Desa Prambatan Lor, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 331901451184XXX; -----
2. Nyonya LVW, lahir di Kudus, pada tanggal empat Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua (04-07-1992), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Dukuh Krajan, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Desa Mijen, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: -----
----- 331901440792XXX; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. -----

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

1. UT

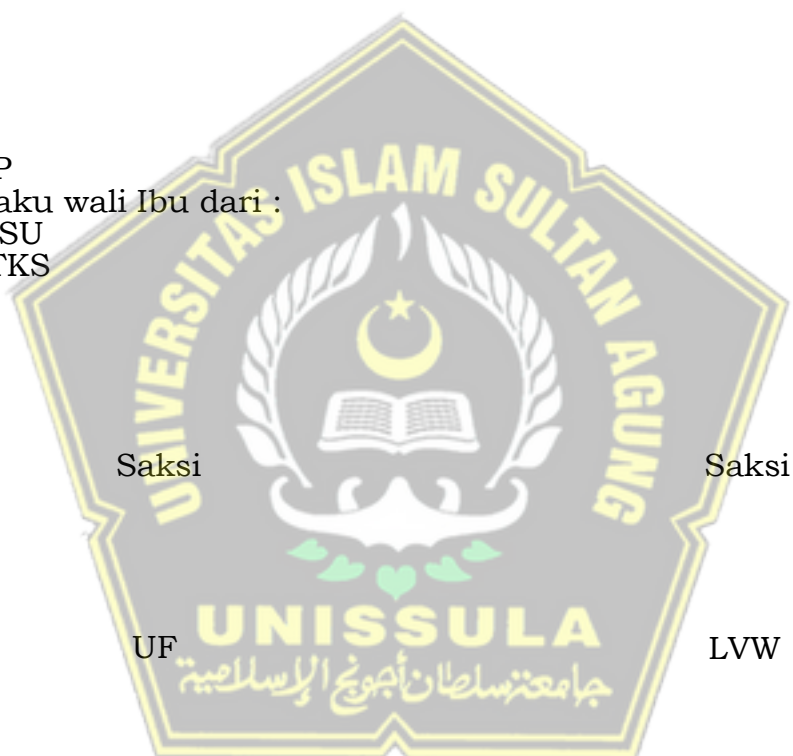
NIH

2. B

3. EKP

Selaku wali Ibu dari :

1. ISU
2. TKS



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Khoirunnisa' Nuansa Maulifa, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan terhadap Implikasi Yuridis Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Kepemilikannya oleh Anak dibawah Umur di Kabupaten Kudus penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur karena adanya pewarisan Harus Berdasarkan Pasal 309 Jo Pasal 393 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah dengan disertai penetapan Pengadilan. Penetapan pengadilan yang dimaksud untuk penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian yang mewakili anak yang masih dibawah umur, pelaksanaa peralihan dan pembebanan hak dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan mempersiapkan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti atas adanya peralihan dan pembebanan hak atas tanah, selanjutnya, setelah tahapan ketiga tersebut terpenuhi maka proses pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat untuk dilaksanakan.
2. Problematika hukum pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur adalah Tahapan pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak yang masih dibawah umur. Tahapan tersebut tidak diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran

Tanah maupun Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akan tetapi pelaksanaan jual beli tersebut harus melalui penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian yang mewakili anak dibawah umur oleh Pengadilan setelah itu baru mengikuti tahapan proses pembuatan akta tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Dalam ijin penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian mewakili anak yang masih dibawah umur oleh pengadilan. Ijin penetapan tersebut mempunyai perbedaan tafsiran, dalam pasal 309 jo Pasal 393 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata peralihan hak milik dari anak yang masih dibawah umur harus berdasarkan dengan penetapan dari pengadilan, tetapi pada undang – undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan Pasal 47, Pasal 48 dan Pasal 50 Ayat 2 Secara Normatif orangtua sudah menjadi wali bagi anak kandungnya, dan bisa mewakili anaknya diluar dan didalam Pengadilan. Ketentuan anak cakap sebagai subyek hukum dalam perbuatan jual beli hak milik atas tanah. Dalam kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 330 Ayat (1) dan Undang – undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang kesejahteraan Anak Pasal 1 Ayat (2), menyebutkan, dewasa yaitu berumur 21 Tahun atau telah kawin. Sedangkan dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 47 Ayat (1), Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang perlindungan Anak dalam Pasal 1 Angka 1 dan Undang – Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 1 Ayat (5)

menyebutkan dikatakan dewasa adalah berusia 18 Tahun dan sudah menikah. Menurut Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/1/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka pelayanan, yang di sebut dewasa adalah cakap bertindak didalam hukum yaitu orang yang telah mencapai usia 18 tahun atau telah kawin. Permasalahan biaya dan waktu. Dengan adanya tahapan pengajuan permohonan perwalian yang membutuhkan waktu lama, bisa dibayangkan bagaimana sulitnya proses tersebut ketika pemohon membutuhkan dana sesegera mungkin. Kemudian upaya yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengatasi problematika hukum dalam melangsungkan jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur karena pewarisan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memberi informasi kepada masyarakat tahapan – Tahapan proses pembuatan Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memberikan informasi kepada masyarakat bahwa proses jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur harus melalui penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian untuk mewakili anak yang masih dibawah umur, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berpedoman pada badan pertanahan nasional mengikuti peraturan surat edaran Menteri Agraria Ttata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/1/2015 tentang batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan yang menyatakan bahwa usia dewasa adalah 18 Tahun, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus

memberi solusi dengan menyebut kekurangan dan kelebihan proses jual beli tersebut.



B. Saran

1. Para pihak yang terkait dengan jual beli hak milik atas tanah yang kepemilikannya oleh anak dibawah umur karena pewarisan harus menyadari perlu adanya penetapan kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian yang mewakili anaknya yang masih dibawah umur dalam hal keperluan ijin menjual oleh Pengadilan. Dimaksudkan tujuannya untuk melindungi subyek hak atas tanah yang masih dibawah umur agar kemudian hari tidak disalahgunakan. Selain itu juga dapat melindungi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak pembeli dari kemungkinan adanya gugatan dikemudian hari, karena bisa jadi adanya kemungkinan hari si anak sebagai ahli waris ketika sudah dewasa mennggugat tanah tersebut yang telah dijual tanpa adanya kewenangan bertindak dari anak yang masih dibawah umur. Yang lebih terpenting adalah untuk melindungi harta bersama anak yang masih dibawah umur tersebut disalah gunakan oleh keluarganya yang dikategorikan cakap bertindak dalam melakukan perbuatan hukum diantaranya jual beli tanah yang dimiliki oleh anak yang masih dibawah umur.
2. Permasalahan batas usia terkait dianggap telah dewasa atau cakap bertindak dalam hukum di indonesia masih belum berifat Unifikasi, dan sebaiknya batasan usia deawsa atau cakap bertindak disesuaikan antara satu peraturan dengan peraturan yang lainnya, sehingga dalam melakukan proses hukum yang menyangkut batasan usia kecakapan bertindak dapat lebih jelas batasan – batasan usianya. Pengajuan permohonan penetapan

kekuasaan orangtua atau penetapan perwalian yang mewakili anak dibawah umur sampai penetapan keputusan yang dikeluarkan oleh hakim di Pengadilan sendiri membutuhkan waktu yang lumayan cukup lama, dalam era modern seperti saat ini, proses hukum yang lama tersebut harusnya dapat dipangkas semaksimal mungkin supaya pemohon yang sedang dalam kondisi terdesak dalam hal nya masalah biaya dapat dengan mudah untuk mengatasinya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Amzah, Jakarta, 2010, Cet Ke-1.
- Bahder Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mnadar Maju, Bandung.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Darji Darmodiharjo dan Sidharta, 2014, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, 2014, *Kamus Hukum*, MahirsindoUtama, Surabaya.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hadari Nawawi, 1985 *Metodologi Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press.
- Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, Russell & Russell, New York.
- Hartono, 1996, *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2016, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta Pusat.
- Lars Vink, 2009, *Hans Kelsen's Pure Theory of Law*, Publisher Oxford University Press.
- Mohammad Ali, 2013, *Strategi Penelitian Pendidikan*, Angkasa, Bandung.
- Muhammad Amin Summa, 2005, *Hukum keluarga Islam Di Dunia Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Jawab Mughniyah, 2010, *Fiqih Lima Mazhab*, Lentera, Jakarta.
- Muhammad Erwin, 2015, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Nur Agus Susanto, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Satrio Wicaksono Frans, 2008, *Membuat Surat-Surat Kontrak Rumah*, Visimedia, Jakarta.
- Sayyid Sabiq, *Alih Bahasa Oleh Kamaluddin A. Marzuki Fikih Sunnah*, Alma'rif, Bandung, 1997.
- S. Chandra, 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*. Grasindo. Jakarta.
- Sidharta Arief, 2017, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto, *Perngantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali, Jakarta.

- Suparmoko, 1991, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta.
- Suratman dan Philips Dillah, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Sutandyo Wigjosoebroto, *Apakah Sesungguhnya Penelitian Itu*, Kertas Kerja Universitas Airlangga, Surabaya.
- W. Friedmann, 1993. *Teori & Filasafat Hukum: Telaah Kritis Atas Teori-Teori Hukum (Susunan I)*, Judul Asli: Legal Theory, Penerjemah: Mohamad Arifin, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Internet

- Pengertian Menurut para ahli, Pengertian Implikasi (online), <http://www.pengettianmenurutparaahli.com/pengertian-implikasi/>, (11 November 2022).
- Randy Ferdiansyah, Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch, <http://hukumindo.com/2011/11/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum.html>.
- Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>.

C. Jurnal

- Elviana Sagala P. Abdul Hakim, Risdalina, 2020, “Kedudukan Wali Anak Dibawah Umur Terhadap Harta Warisan Menurut Hukum Islam”, Jurnal Ilmiah Advokasi Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu, Vol. 08, No. 02.
- Zoran Jeliae, 1998, “A Note On Adolf Merkl’s Theory Of Administrative Law”, Journal Facta Universitatis, Series: Law and Politics, Vol. 1, No. 2.
- Setiono, 2002, Pemahaman terhadap Metode Penelitian Hukum, Jurnal Pascasarjana Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret.

D. Undang – Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang perubahan undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan.