

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatannya manusia akan selalu berhubungan dengan tanah. Indonesia sebagai salah satu negara agraris dan sebagian besar rakyatnya bermata pencaharian di bidang agraria, oleh karenanya tanah akan tetap menjadi tumpuan rakyat banyak guna melangsungkan kehidupan dan penghidupan.

Namun di masa sekarang ini kebutuhan akan tanah untuk pembangunan semakin meningkat, sehingga kehidupan masyarakat baik di perkotaan maupun di pedesaan akan menjadi berbeda. Dengan kata lain bahwa pandangan masyarakat terhadap fungsi tanah tidak lagi merupakan benda warisan kekayaan secara turun temurun.

Mengingat unsur tanah sangatlah penting artinya dalam menunjang pembangunan yang sedang dilaksanakan, maka fungsi tanah sangatlah penting. Tanah tanpa pembangunan berarti akan kehilangan nilai dan harkatnya, begitu pula pembangunan tanpa tanah adalah hal yang mustahil. Berdasarkan hal itu dapat dilihat bahwa tanah walaupun hanya sejengkal mempunyai nilai yang tinggi bagi manusia. Dengan melihat keadaan tersebut dapat dikatakan bahwa tanah merupakan aset pembangunan nasional yang sangat potensial selain aspek Sumber Daya Manusia yang berkualitas.

Dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai adanya peralihan hak atas tanah, Peralihan Hak tersebut dapat terjadi karena adanya Peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Adapun peralihan hak yang terjadi karena peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Jual beli hak atas tanah berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli.

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

Jual beli meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, dimana Penjual berkewajiban menyerahkan atas barang yang dijualnya sekaligus pembeli membayar harga barang yang telah disetujui. Jual beli belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan, sedangkan di dalam hukum adat jual beli sudah terjadi sejak diikuti dengan pencicilannya (Yurisprudensi Mahkamah Agung, 1970).

Kesepakatan jual beli pada Pasal 1458 KUHP menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang itu mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Demi untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum, maka jual beli harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang seharusnya. Sesuai dengan hukum, jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara tertulis dan dengan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Pembuat Akta Tanah), untuk kemudian didaftarkan peralihan haknya tersebut di kantor pertanahan setempat.

Hal tersebut diatur dalam UUPA yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960. Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuatkan akta jual belinya.

Bagaimana apabila transaksi jual beli tanah tersebut dimana penjual (pemilik tanah) merupakan anak dibawah umur? Sedangkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata bahwa syarat syahnya suatu perjanjian adalah :<sup>1</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu

---

<sup>1</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, 2008, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 39, (Jakarta : Pradnya Paramita), .hal. 339.

4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1330 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata menjelaskan, yang dimaksud tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian adalah :<sup>2</sup>

1. Orang – orang yang belum dewasa (di bawah umur)
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang–orang perempuan, dalam hal–hal yang ditetapkan oleh undang–undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang–undang telah melarang membuat perjanjian–perjanjian tersebut.

Namun bagaimana jika terdapat kasus dimana seseorang anak yang belum dewasa (di bawah umur) mempunyai sebidang tanah hak milik dan karena satu dan lain hal anak tersebut ingin mengalihkan dengan menjual tanah hak miliknya tersebut, di sisi lain kebelum dewasaanya membuatnya tidak cakap bertindak dimuka hukum.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis dengan judul :  
” IMPLEMENTASI JUAL BELI TANAH HAK MILIK ANAK DI BAWAH UMUR YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) .

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 341.

1. Bagaimanakan Implementasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur?
3. Apa akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- D. Untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- E. Untuk mengetahui dan menjelaskan kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur.
- F. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum dari jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis

Secara teoritis berguna sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan upaya pengembangan wawasan keilmuan peneliti,

pengembangan teori ilmu hukum, dan pengembangan bacaan yang bermutu bagi pendidikan hukum khususnya terkait dengan jual beli hak atas tanah.

## 2. Secara Praktis

### a. Bagi masyarakat

Kesadaran masyarakat sebagai subyek hukum yang mempunyai hak mendapatkan jasa pelayanan yang layak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### b. Bagi Pemerintah

Untuk memberikan bahan masukan yang dapat dipakai sebagai acuan dalam pembuatan peraturan-peraturan mengenai Peralihan hak Jual Beli Tanah milik anak dibawah umur.

### c. Bagi Instansi Pemerintah, Badan Pertanahan Nasional, dan Organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan supaya dapat menghimbau dan mengawasi serta memberikan masukan pengetahuan kepada Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pelaksanaan peralihan hak jual beli tanah milik anak dibawah umur.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis**

### **1. Kerangka Konseptual**

#### **a. Perjanjian Jual Beli**

Ada berbagai macam jenis perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memungkinkan para pihak membuat dan mengadakan perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan

sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang, salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>3</sup> Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>4</sup>

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya.<sup>5</sup>

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual Memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan.<sup>6</sup>

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan.

---

<sup>3</sup> *Ibid.* hal. 366

<sup>4</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesembilanbelas, ( Jakarta : Intermasa ) , hal 52.

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, ( Bandung : Alumni), hal. 181.

<sup>6</sup> Redaksi RAS, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, (Depok : Raih Asa Sukses), hal. 24.

Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.

#### **b. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>7</sup>

Pejabat umum dapat diartikan sebagai organ negara sebagaimana halnya eksekutif yang juga merupakan organ negara, akan tetapi Pejabat Umum bukan Pejabat Tata Usaha Negara dan bukan juga Pegawai Pemerintah atau Pegawai Negeri. Walaupun Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pejabat yang berwenang, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pegawai negeri karena jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan jabatan yang digaji. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menerima gaji dari pemerintah sebagaimana halnya dengan pegawai negeri. Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima pembayaran dari mereka yang meminta jasanya.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa dikenal masyarakat, ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Adapun yang yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena

---

<sup>7</sup> Badan Pertanahan Nasional, 1998, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,*( Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006), Pasal 1 Angka 1.



jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>8</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.<sup>9</sup>

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan sebelumnya mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>10</sup>

Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan.<sup>11</sup>

### **c. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sesuai dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membuat akta otentik, maka ada beberapa hal yang patut diperhatikan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 8 Tahun 2012, bahwa

---

<sup>8</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional* Nomor 1 tahun 2006, *Op. Cit* Pasal 1 angka 2.

<sup>9</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 3.

<sup>10</sup> *Ibid*, Pasal 3 Ayat 1.

<sup>11</sup> *Ibid*, Pasal 5 Ayat 1.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi bentuk dan ketentuannya harus sesuai dengan Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012.<sup>12</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya yang ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun Akta-akta yang dibuat oleh PPAT :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah

---

<sup>12</sup>Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*, 2013, ( Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2013), Pasal 1.

- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>13</sup>

#### **d. Jual Beli Tanah dihadapan PPAT**

Obyek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda yang terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli yang sering kita jumpai adalah jual beli tanah yang bahasa hukum pertanahan sering disebut Jual Beli Hak Atas Tanah.

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.

Pasal 4 Ayat (1) Undang - Undang Pokok Agraria nomor : 5 tahun 1960.<sup>14</sup>

Bahwa 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.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, Pasal 2 Ayat 2.

<sup>14</sup> *Undang – Undang tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, 1960*, ( Undang – Undang nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara tahun 1960 nomor 104, tambahan Lembaran Negara nomor 2043 ), pasal 4 ayat 1.

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, Hibah, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang.

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

#### **e. Anak dibawah umur**

Anak merupakan keturunan kedua setelah ayah dan ibu.<sup>15</sup> Dalam Hukum perkawinan Indonesia anak yang belum mencapai usia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya, selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.<sup>16</sup> Sedangkan menurut Kitab Undang – Undang Hukum Pidana Pasal 45 adalah orang yang belum cukup umur, yaitu mereka yang melakukan perbuatan (tindak Pidana) sebelum berumur 16 tahun.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> WJS Poerdarminta, 1992, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, ( Jakarta : Balai Pustaka, ), hal 38.

<sup>16</sup> *Undang – Undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan* , Pasal 47.

<sup>17</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ( Wetboek fan stafretch )*, 2001, diterjemahkan oleh Moeljanto, (Jakarta : Bumi Aksara), Pasal 45.

Ketentuan Pasal 45 dalam Kitab Undang – undang hukum Pidana tersebut telah dicabut ketentuan penuntutannya karena telah ada pengaturan Undang–undang yang lebih khusus, yaitu Undang–Undang nomor 3 tahun 1997, tentang peradilan anak.

Di dalam kitab Undang–Undang hukum Perdata yang dimaksud dengan anak dibawah umur adalah merupakan pengertian dari kebelum dewasaan, karena menurut hukum perdata seorang anak yang belum dewasa belum bisa mengurus kepentingan keperdataannya. Untuk memenuhi keperluan tersebut, maka diadakan peraturan tentang “*handlicthing*”, yaitu suatu pernyataan tentang seorang yang belum mencapai usia dewasa sepenuhnya atau hanya untuk beberapa hal saja dipersamakan dengan seorang yang sudah dewasa.<sup>18</sup>

Hukum Perlindungan anak sebagaimana dalam Undang–undang nomor 23 tahun 2002, tentang perlindungan anak, yang dimaksud dengan anak dibawah umur adalah seseorang yang belum mencapai usia 18 tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.<sup>19</sup>

## **2. Kerangka Teoritis**

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori kewenangan dan teori kepastian hukum. Jual Beli Tanah Hak Milik anak di bawah umur kedua teori tersebut sangatlah penting, dimana kewenangan orang tua yang bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur, dan adanya kepastian hukum dari tindakan tersebut.

---

<sup>18</sup> R. Subekti, 2003, *Pokok – Pokok Hukum Perdata*, ( Bandung : PT. Intermasa, 2003), hal. 52.

<sup>19</sup> *Undang – undang nomor 23 tahun 2002, tentang Perlindungan Anak*, 2002, Pasal 1 ayat (1).

### **a. Teori Kewenangan Orang Tua Terhadap Anak Di bawah Umur**

Menurut PHILIPUS M. Hadjon, wewenang dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum, sehingga dalam konsep hukum public, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.<sup>20</sup>

E.P.C.L. Tonner dalam buku Ridwan HR berpendapat bahwa kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hokum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintah dengan Warga Negara.<sup>21</sup>

Sedangkan Ferrazi mendefinisikan kewenangan sebagai hak untuk menjalankan satu atau lebih fungsi manajemen, yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi) dan pengawasan (supervise) atau suatu urusan tertentu.<sup>22</sup>

Unsur Kewenangan :

- a. Pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum.
- b. Dasar Hukum, bahwa wewenang itu selalu harus jelas dasar hukumnya,
- c. Konformitas Hukum, mengandung makna adanya standard wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Macam – macam kewenangan :

---

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang*,( Yuridika, No. 5&6 Tahun XII, September – Desember), hal. 1

<sup>21</sup> Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Rajawali Pers), hal. 100.

<sup>22</sup> Ganjong, 2007, *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*, (Bogor : Ghalia Indonesia). hal. 93.

Setiap tindakan pemerintah dan/atau pejabat umum harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui 3 sumber, yaitu :

a. Atribusi

Wewenang yang diberikan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Dengan demikian wewenang Atribusi merupakan wewenang yang melekat pada suatu jabatan.

b. Pelimpahan, meliputi :

1) Delegasi

Wewenang yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan.

2) Mandat

Wewenang yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah (atasan, bawahan).

Sifat Kewenangan :

Setiap tindakan pemerintah dan/atau pejabat umum harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui 3 sumber, yaitu :

a. Kewenangan terikat

Kewenangan yang apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan.

b. Kewenangan Fakultatif

Kewenang yang terjadi dalam hal badan Tata Usaha Negara, tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan.

c. Kewenangan Bebas

Kewenangan yang apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada Badan tata Usaha Negara untuk menentukan mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan.

Batasan Kewenangan :

Setiap wewenang itu dibatasi oleh isi/materi, wilayah/ruang dan waktu.

Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat wewenang atau dalam artian bahwa diluar batas-batas itu suatu tindakan pemerintah merupakan tindakan tanpa wewenang.

Perihal Cacat Hukum :

Suatu perbuatan hukum yang cacat hukum jika berbuat tersebut : dilakukan tanpa wewenang/atas hak yang jelas (cacat wewenang), dilakukan melalui prosedur yang tidak benar (cacat prosedur), dan substansi perbuatan itu sendiri (cacat substansi). Cacat wewenang mengakibatkan suatu perbuatan menjadi batal demi hukum. Cacat Prosedur tidak akan menyebabkan suatu perbuatan menjadi batal demi hukum, melainkan hanya dapat dimintakan pembatalan. Cacat Substansi berakibat pada batalnya perbuatan hukum.

Demikian halnya pada kewenangan seorang orang tua terhadap anaknya yang masih dibawah umur, dimana kewenangan tersebut harus benar-benar dipastikan, apakah orang tua tersebut masih berwenang terhadap anaknya yang masih dibawah umur atautakah tidak. Seorang orang tua tidak lagi berwenang atas anaknya yang masih dibawah umur apabila orang tua tersebut telah dipecah dari kekuasaan orang tuanya, hal ini disebabkan karena :



- a. Telah menyalahgunakan kekuasaan orang tuanya, atau terlalu mengabaikan kewajibannya dalam memelihara dan mendidik seorang anak atau lebih.
- b. Kelakuannya yang buruk
- c. Telah mendapat hukuman dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan mutlak, karena sengaja telah turut serta dalam sesuatu kejahatan terhadap seorang anak yang belum dewasa yang ada dalam kekuasaannya.
- d. Telah mendapat hukuman dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan mutlak, karena kejahatan yang tercantum dalam bab XIII, XIV, XV, XVIII, XIX, dan XX buku kedua Kitab Undang-Undang hukum Pidana, dilakukan terhadap seorang anak belum dewasa yang ada dalam kekuasaannya.
- e. Telah mendapat hukuman badan dua tahun lamanya atau lebih, dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan mutlak.

Karena tidak berwenangnya seorang Orang tua terhadap anaknya yang masih dibawah umur itulah yang nantinya jika orang tua tersebut bertindak selaku wali dalam suatu perbuatan hukum, maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum, dapat dimintakan pembatalan, dan/atau batalnya perbuatan hukum.

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Apabila dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.

Keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;

6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
7. Tidak boleh sering diubah-ubah;
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang dipakai adalah yuridis sosiologis, yaitu suatu cara pendekatan terhadap masalah–masalah yang berlaku, serta melihat yang sesungguhnya yang terdapat dalam praktek atas kenyataan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini sesuai dengan masalah yang diajukan dipergunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai fakta–fakta tertentu tentang masalah–masalah yang akan diteliti.

### **3. Sumber Data**

Sumber Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Sumber Data Utama, yaitu data primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan , yang didukung dan dilengkapi dari penelitian kepustakaan.
  2. Sumber data pendukung adalah data sekunder, dimana data ini diperoleh dari penelitian kepustakaan.
4. Metode Pengumpulan Data
- a. Data Primer yang merupakan data utama, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian di lapangan dengan melakukan wawancara langsung kepada beberapa Nara sumber, yaitu : Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Magelang, yaitu Notaris dan PPAT Winarko, SH, Notaris dan PPAT Atjih Andrianie SH, Notaris dan PPAT Soewijati SH, Notaris dan PPAT Agus Lahmi Lubis SH, Notaris dan PPAT Slamet Supriyadi S.Kom.,SH M.KN., Waluyo,A.Ptnh selaku Kepala sub seksi Peralihan, Pemasangan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Magelang, dan Joko Purwanto S.H., Selaku Panitera Muda perdata Pengadilan Negeri Magelang.
  - b. Data sekunder yang merupakan data pendukung, yaitu suatu data kepustakaan, yang terdiri dari :
    - 1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Dalam penelitian ini penulis mengkaji ketentuan yang berasal dari peraturan perundang-undangan, antara lain :
      - a) Undang-Undang Dasar 1945.

- b) Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
  - c) Kitab Undang–Undang Hukum Pidana (KUH Pidana).
  - d) 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.
  - e) Undang – undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan.
  - f) Undang – undang nomor 23 tahun 2002 tentang Perlindungan anak.
  - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen–dokumen resmi, yang meliputi :
- a) Buku–buku literature atau bacaan yang menjelaskan tentang Jual Beli Tanah Hak Milik anak dibawah umur.
  - b) Hasil penelitian tentang Jual Beli Tanah Hak Milik anak dibawah umur.
  - c) Pendapat ahli yang berkompeten dengan penelitian.
  - d) Tulisan dari para ahli yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah Hak Milik anak dibawah umur.

- 3) Bahan Hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdapat dalam penelitian, yaitu :
- a) Kamus Bahasa Indonesia,
  - b) Kamus Ilmiah Populer
  - c) Ensiklopedia
  - d) Tulisan yang terkait dengan permasalahan permasalahan yang diangkat oleh penulis.

#### 5. Metode Analisis Data

Data Penelitian yang pelaksanaannya disajikan dalam uraian diskriptif analitis selanjutnya dianalisa menggunakan metode kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa dengan menggunakan teori-teori yang mendukung sehingga akan memberikan kejelasan terhadap pokok permasalahan untuk akhirnya akan disusun dalam bentuk laporan atau tesis.

#### **G. Sistematika Penelitian**

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoritis, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi hasil studi kepustakaan, meliputi: Tinjauan umum tentang jual beli, Tinjauan Hak Milik Atas Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, anak dibawah umur, dan Konsepsi Jual Beli Tanah dalam Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai pelaksanaan jual beli tanah hak milik anak dibawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dalam hal Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur, dan akibat hukum dari jual beli tanah hak milik anak dibawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ).

BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran.