

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah di abad ke 21 ini 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 terus meningkat dari tahun ke tahun hal itu berdampak pada sulitnya untuk mendapatkan tanah sehingga munculah 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 yang menguasai tanah perlu memiliki bukti kepemilikan tanah yang kuat.

Negara kesatuan republik indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak – hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.<sup>1</sup> Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atas dasar menguasai dari negara dalam pasal 2. maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara Republik Indonesia. selain melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas

---

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

tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam hal peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan sertipikat 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 di hadapan hukum. selain itu pendaftaran tanah memiliki fungsi yang lebih luas lagi yaitu sebagai pusat informasi data sehingga kantor pertanahan dan pihak – pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mengetahui data bidang tanah yang sudah ada maupun sedang dalam proses pembuatan. data yang di simpan di kantor pertanahan dari para pihak yaitu subyek, Pejabat Pembuat Akta Tanah, saksi – saksi dan obyek tanah tersebut di susun sedemikian rupa dan diteliti agar di kemudian hari memudahkan siapapun yang ingin memperoleh data tentang suatu bidang tanah baik pengadilan, desa, kecamatan, calon pembeli, kreditur, dan kantor pertanahan itu sendiri untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah, pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi 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 memugut hasil hutan

Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang di tetapkan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara

sebagaimana yang di sebutkan 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 menjadi induk dari hak – hak keperdataan atau kebendaan yang lain, dalam KUHPerdara di jelaskan 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 perundangan dengan memperoleh ganti rugi. karena sangat pentingnya hak milik sehingga nantinya penelitin ini akan fokus kepada hak milik.

Dari berbagai macam sebab peralihan hak atas memerlukan adanya suatu peraturan yang jelas, hal itu sudah difasilitasi oleh pemerintah dengan dikelurkannya PP No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun peraturan tersebut masih dianggap kurang lengkap untuk memfasilitasi kebutuhan manusia dalam hal pemindahan hak atas tanah yang sangat rumit. terpisahnya peraturan - peraturan di bidang pertanahan dan tumpang tindihnya peraturan semangkin membuat bingung masyarakat dalam melakukan kegiatan peralihan hak atas tanah, dari contoh – contoh peralihan hak atas tanah yang paling banyak di temukan di masyarakat adalah tentang pewarisan dan jual beli, maka dari itu dalam peneltian ini nantinya dalam pemindahan hak akan di fokuskan pada pada proses pewarisan dan jual beli.

Seperti yang sudah di jelaskan 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 apa bila barang warisan tersebut akan di lakukan jual beli.

Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subyektif. sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya.<sup>2</sup> keempat syarat tersebut harus terpenuhi semua dalam melakukan perjanjian jika di antara syarat – syarat tersebut tidak di penuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Membahas point pertama sarat syahnya perjanjian adalah kesepakatan para pihak, kesepakatan sendiri adalah merupakan perasaan ihklas dalam membuat suatu kesepakatan anantara 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 di jumpai juga karena dengan paksaan misalnya karena seseorang memiliki utang kepada

---

<sup>2</sup> Satryo wicaksono frans,2008. Membuat surat – surat kontrak, Visimedia.Jakarta. Hlm. 7

rentenir dan tidak mampu untuk membayar sehingga rentenir tersebut menyita sertipikat tanah seorang tersebut tanpa melalui prosedur hukum.

Mengenai point kedua yaitu tentang kecakapan untuk membuat perikatan, kecakapan disini 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 di tentukan hukum tidak dapat membuat perikatan karena sebab tertentu:

1. Belum dewasa
2. Seseorang yang sedang di bawah pengawasan (pengampuan)
3. Orang gila

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan kedewasaan seseorang secara fisik. Dalam hukum perdata, bersandar kepada ketentuan Pasal 330 KUH Perdata yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin”. Hal ini dapat dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang dapat dijadikan dasar pengaturannya<sup>3</sup>.

Seorang sedang pengawasan atau pengampuan adalah orang yang menurut hukum di anggap tidak dapat melakukan tindakan – tindakan hukum untuk menjaga kepentingan dirinya sendiri. Berkaitan dengan kedewasaan dan dalam pengampuan tentunya orang tersebut juga mempunyai hak dalam melakukan

---

<sup>3</sup> S. Chandra, 2005. Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan. Gresik. Jakarta. Hlm. 29

tindakan hukum namun dalam tindakanya di atur oleh undang – undang secara terbatas.

Orang perseorangan selaku subyek 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 pertanahan tidak semua orang dapat melakukannya<sup>4</sup>. Contohnya untuk anak yang belum dewasa sebagai ahli waris yang juga sebagai subyek hak atas tanah tersebut atau yang orang yang sedang dalam pengampunan karena sakit parah sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

Didalam 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 akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan pasal Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Selanjutnya pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adanya larangan bagi PPAT untuk membuat Akta Jaul Beli atas tanah yang sudah terdaftar, jika kepadanya tidak diperlihatkan

---

<sup>4</sup> Ibid. hlm. 7

Sertifikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertipikat 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 pemilih hak masih di bawah 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 misalnya jual beli yang dibeli oleh orang tua untuk dan atas nama si anak yang belum dewasa. Oleh karena itu perlu ditegaskan disini bahwa tulisan ini difokuskan pada 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 yang belum dewasa.

Sungguhpun demikian undang-undang juga memberikan pemecahan masalah ketika anak dibawah umur harus melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa harus menggunakan lembaga perwakilan atau perwalian, yaitu dengan cara meniadakan keadaan belum dewasa bagi sianak, dengan syarat anak sudah mencapai umur 20 (dua puluh) tahun dan telah ditetapkan pendewasaannya (handlichting) oleh presiden berdasarkan rekomendasi

Mahkamah Agung<sup>5</sup>. 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 KUH Perdata, pengalihan hak milik dari anak yang belum dewasa harus berdasarkan pada Putusan Penetapan dari Pengadilan.

Jual beli atas 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 menundukan diri kepada Hukum Perdata Barat, tetapi tunduk pada Undang-Undang nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, ataupun tunduk pada hukum adat yang tidak mengharuskan pengalihan hak milik dari seorang anak yang belum dewasa harus melalui putusan penetapan Pengadilan.

Berdasarkan Pasal 45 ayat (2) 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 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap, misalnya tanah yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah

---

<sup>5</sup> Lihat, Pasal 419 dan Pasal 420 KUH Perdata.

melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendaknya. Demikian juga terhadap wali sesuai dengan Pasal 52 UU Nomor 1 Tahun 1974 berlaku juga ketentuan diatas. Jadi, dari ketentuan Pasal 48 dan pasal 52 UU Nomor 1 Tahun 1974 tersebut tidak ada ketentuan harus dengan putusan penetapan Pengadilan.

Oleh karena itu dalam prakteknya atas dasar kemanusiaan karena orang tua si anak yang belum dewasa tersebut memang beritikad baik dalam menjual tanah milik bersama anak yang belum dewasa untuk mencukupi kebutuhan kelangsungan hidup si anak, maka Kantor Pertanahan tetap melakukan pendaftaran peralihan atas tanah milik bersama anak yang belum dewasa itu walaupun tanpa dilakukan Putusan Penetapan Pengadilan, tetapi cukup hanya dengan Surat Pernyataan. Pasal 35 dan Pasal 37 KUH Perdata mengatur pemberian izin, yaitu anak yang belum dewasa harus mendapat izin dari orang tuanya atau dari Hakim. Dalam hal izin orang tua itu dapat diganti dengan perizinan hakim.

Mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang di lakukan di kantor pertanahan kabupaten atau kota masih di dominasi oleh calo dan karyawan Notaris dan PPAT maupun oleh Notaris atau PPAT itu sendiri hal tersebut di karenakan kurang pahamnya masyarakat tentang proses pendaftaran tanah, dengan penelitian ini diharapkan memberi warna baru kepada masyarakat sehingga terdorong sendiri untuk melakukan pendaftaran sendiri di kantor pertanahan, selain itu di kantor pertanahan dan instansi yang berkaitan erat dengan pertanahan diisukan adanya berbagai pungutan liar oleh petugas,

namun dalam hal isu tersebut telah mendapat angin segar karena Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) mendukung pemberantasan pungutan liar alias pungli oleh Tim Satgas Sapu Bersih Pungutan Liar (Saber Pungli) yang digagas Presiden Joko Widodo beberapa waktu lalu. Hal itu disampaikan langsung oleh Menteri ATR/BPN, Sofyan Djalil usai melantik Pejabat Tinggi Madya dan Pratama di Aula Prona, Gedung Kementerian ATR/BPN Jakarta, Rabu (19/10/2016). Presiden Joko Widodo berpesan agar pejabat serta petugas pada Kementerian ATR/BPN tidak bermain pungli. Ia mengatakan bahwa mulai saat ini dirinya akan memantau, mengontrol, dan mengecek tiap kantor BPN dengan caranya sendiri. Sehingga Jokowi menegaskan kembali peringatannya agar Kementerian ATR/BPN berhati-hati kalau dirinya sudah menyampaikan peringatan itu. Jangan ada yang berani coba - coba Jangan lagi ada yang berbelit - belit, yang gampang dimudahkan, yang mudah dicepetkan. Jangan diruwet - ruwetkan, apalagi minta pungli, hati-hati,”.pernyataan tersebut setidaknya telah meberikan harapan kepada masyarakat untuk birokrasi yang bersih dari pungutan liar.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dilakukan penelitian dengan judul “ Mekanisne Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Hal Salah Satu Penjual Masih Di Bawah Umur dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kota Tegal”

## **B. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur dan pendaftarannya di kantor pertanahan kota Tegal?
2. Apa problematika peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur dan bagaimana pemecahannya?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur tersebut ?

#### **C. Tujuan Penelitian.**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan tatacara dan prosedur proses jual beli, pembuatan Akta dan pendaftarannya di kantor Pertanahan kota tegal dalam memproses peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur.
2. Untuk menjelaskan apabila ada permasalahan dan cara mnegatasinya proses jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur yang pendaftarannya di kantor pertanahan kota tegal
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan kegiatan proses jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawh umur.

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

Dengan penelitian ini sasaran yang diharapkan adalah memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis adalah :

#### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian di harapkan kelak dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum terutama hukum pertanahan di masyarakat dan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya bagi para PPAT dalam menjalankan jabatan maupun profesi sebagai PPAT, sehingga setiap menjalankan tugas, fungsi maupun jabatan sebagai PPAT mengacu kepada undang-undang serta perangkat hukum yang berlaku di Indonesia.

#### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pemerintah, pembaca, PPAT maupun penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:

##### A. Manfaat Bagi Pemerintah

hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan bahan masukan dalam menyelenggarakan kebijakan pertanahan bagi aparat pemerintahan terkait, khususnya dalam peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur. Berikut adalah instansi yang berkaitan dengan peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur:

a) Kantor Pertanahan Kota Tegal

- b) Pengadilan Negri Kota Tegal
- c) Pengadilan Agama Kota Tegal
- d) Kantor Kelurahan
- e) Kantor Kecamatan

#### B. Manfaat Bagi Pembaca.

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang pelaksanaan proses peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur.

#### C. Manfaat Bagi PPAT

Diharapkan para PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan undang – undang dan dapat memberi pengarahan hukum kepada masyarakat yang akan melakukan peralihan hak karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur.

#### D. Manfaat Bagi Diri Sendiri

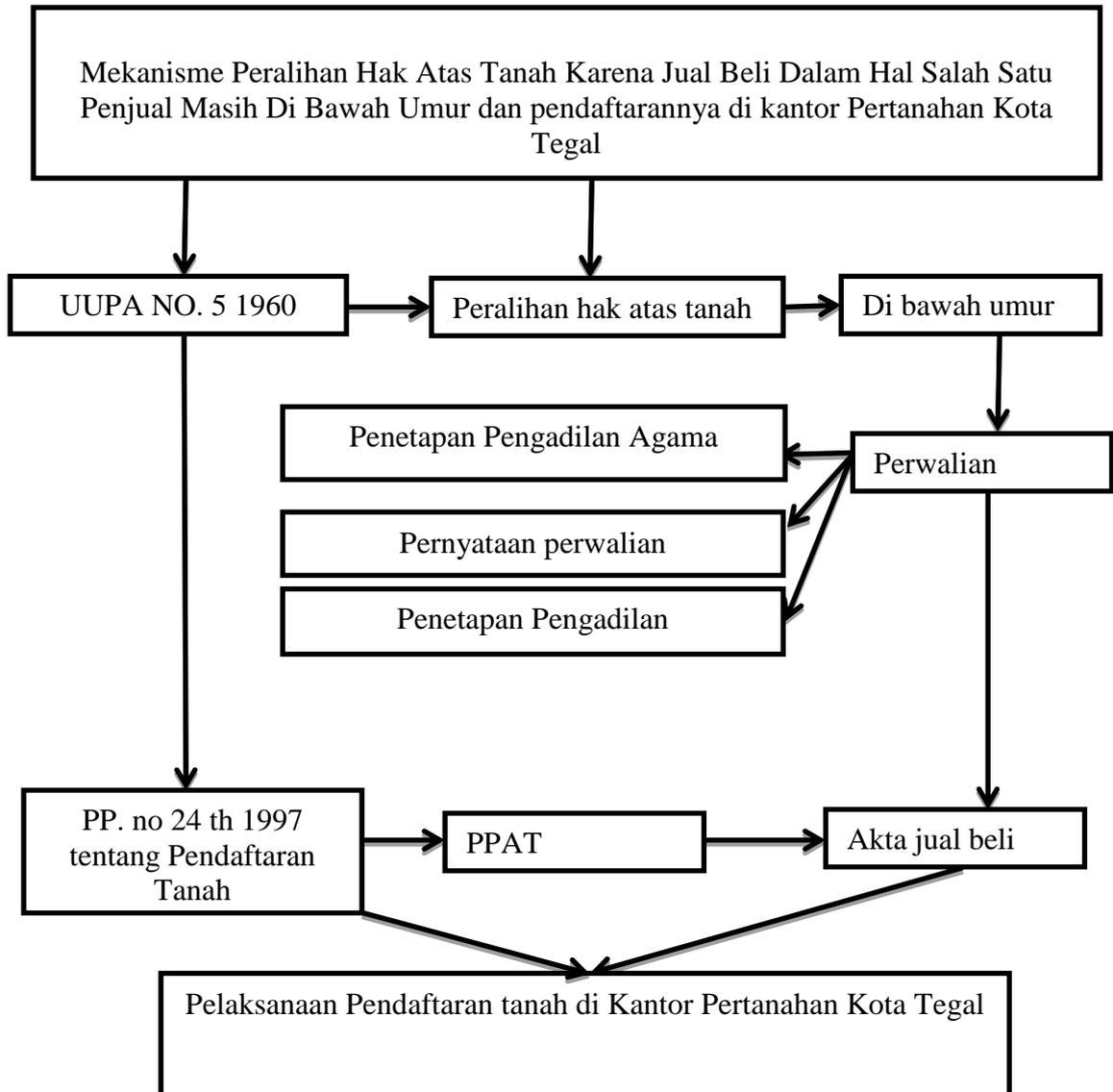
Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian program studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan dan wawasan tentang hukum pertanahan.

#### E. Manfaat bagi Mahasiswa

Di harapkan penelitian ini dapat dipergunakan oleh mahasiwa yang melakukan penelitian di bidang yang sama sebagai bahan acuan maupun pembanding guna mencapai kesempurnaan dalam penelitian

## E. Kerangka Konseptual dan Teori

### 1. Kerangka Konseptual



Konsep adalah salah satu bagian terpenting dari teori. Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang kongkrit, yang disebut dengan operational definition.<sup>6</sup> Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai.<sup>7</sup> Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

- a. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang di lakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang semulanya dan menjadi hak pihak lain.<sup>8</sup>
- b. Pendaftaran tanah adalah pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah baik untuk pertama kali maupun pengalihan haknya ( jual beli ) dengan pemberian surat tanda bukti haknya dari Kantor Pertanahan.
- c. Jual beli atas tanah hak milik adalalah pengalihan hak atas tanah yang dilakukan para pihak dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan.
- d. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di daerah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit bank di Indonesia, Institut Bangkit Indonesia, Jakarta, .Hlm. 10.

<sup>7</sup> Tan Kamelo, 2000, Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia, Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara. Disertasi, PPs-USU, Medan, Hlm. 32.

<sup>8</sup> myrizal-76.blogspot.co.id di publikasikan 15 desember 2013 oleh M. Yus rizal

- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>10</sup>
- f. Anak yang belum dewasa adalah anak yang belum mencapai umur genap 21 (duapuluh satu ) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.<sup>11</sup>
- g. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dan Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14-16 Maret 2011, menyatakan bahwa Dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 Tahun atau telah menikah.
- h. Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan yaitu umur 18 Tahun atau Sudah kawin.
- i. Peraturan kepala BPN RI No. 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan.

## **2. Kerangka Teori.**

---

<sup>9</sup> Pasal 1 angka 23 PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup> pasal 1 ayat 1 PP no 24 Tahun 2016 peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah

<sup>11</sup> KUHPperdata Bab 15 tentang kebelumdewasaan dan perwalian bagian kesatu tentang kebelumkedewasaan pasal 330

Teori adalah untuk menerangkan dan menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi<sup>12</sup>, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya<sup>13</sup>. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*Problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.<sup>14</sup>

Dalam melakukan penelitian ini menggunakan beberapa teori, dikarenakan satu teori di anggap kurang, untuk membantu penelitian ini. yang pertama adalah:

- a) Teori kewenangan (*authorithy theory*) merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ pemerintah maupun alat perlengkapan negara lainnya untuk melakukan kewenangannya, baik lapangan hukum publik maupun hukum privat.<sup>15</sup> dalam penelitian ini dapat di kaitkan dengan peran kantor pertanhan Kota Tegal dalam melaksanakan proses peralihan hak atas tanah, pengadilan negri kota tegal dan pemeritahan kelurahan, camat sebagai pemberi penetapan perwalian bagi anak di bawah umur, dan PPAT yang merupakan Pejabat umum.
- b) Teori perlindungan hukum merupakan teori yang digunakan untuk melindungi masyarakat. masyarakat disini yang di maksud adalah masyarakat yang berada dalam posisi yang lemah baik secara

---

<sup>12</sup> M. Hisyam, 1996, Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial , Jilid. I FE. UI. Jakarta, Hlm. 203

<sup>13</sup> Ibid. hlm. 203

<sup>14</sup> M. Solly Lubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian. Mandar Maju, bandung, Hlm. 80.

<sup>15</sup> Salim dan Septiana nurbani erlies, 2016, Penerapan teori hukum dalam peneletian tesis dan disertasi, PT raja grafindo persada, Jakarta ,.Hlm.2

ekonomis maupun lemah secara yuridis. di kaitkan dengan penelitian ini mencakup perlindungan anak di bawah umur dan para pihak yang melakukan proses jual beli tersebut.

- c) Teori plurasisme hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keaneragaman hukum yang berlaku dan di terapkan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan dalam suatu negara.jadi dapat dikatakan bahwa, teori purasime hukum merupakan teori yang mengkaji dan mnganalisis tentang keaneragaman hukum yang berlaku dan di terapkan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan, kehidupan berbangsa dan bernegara.<sup>16</sup>

Hal ini sesuai dengan objek penelitian yanag akan di lakukan di masyarakat yang masih menggunakan tiga sistem hukum, tiga sistem tersebut adalah sebgai1 berikut:

- a.** Hukum Agama
- b.** Hukum Adat
- c.** Hukum di buat Negara

Hal tersebut dapat di kaitkan dengan perwalian yang dapat di buat berdasarkan hukum negara , adat dan agama termasuk pengaturan tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah khususnya masih di bawah umur.

Jual beli atas tanah hak milik yang dimiliki bersama anak dibawah umur yang dilakukan orang tuanya (ibu) dihadapan PPAT dan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan maka sesuai dengan KUH Perdata

---

<sup>16</sup> Ibid.,Hlm.97

harus dilakukan dengan Penetapan Pengadilan. Ketentuan penetapan pengadilan ini diberlakukan di beberapa daerah yang tidak menundukan diri kepada hukum barat tetapi tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ataupun tunduk kepada hukum adat yang tidak mengharuskan pengalihan tanah hak milik bersama anak yang belum dewasa harus melalui penetapan pengadilan. Oleh karena itu dalam hal jual beli tanah hak milik yang dimiliki bersama anak yang belum dewasa yang dilakukan orang tua untuk kepentingan si anak harus dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum yang hidup dimasyarakat.

Dengan diberikannya hak atas tanah pada seseorang, maka telah terjalin suatu hubungan hukum antara tanah dengan seseorang tersebut. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak (subyek hak) itu terhadap tanah (obyek hak) kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli atas tanah tersebut.<sup>17</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi,

---

<sup>17</sup> K. Wantjik Saleh, 1980, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 17.

meskipun dalam pasal disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat materiil

Syarat materiil merupakan syarat mengenai obyek dan subyek sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut ;

1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak yang melekat pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang hak yang sah dan hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik dari sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual tanah itu sendiri dengan persetujuan suami atau isterinya. tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak tersebut secara bersama-sama tentu dengan persetujuan isteri dan suami masing masing. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>18</sup>

- 3) Tanah atau obyek hak yang diperjualbelikan tidak dalam agunan atau dijaminkan dan tidak sedang sengketa.

Mengenai tanah - tanah apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi

---

<sup>18</sup> Efendi Perangin, 1984, Praktik Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 2.

hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>19</sup>

b. Syarat formal.

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT pun tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkret/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak jual beli tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>20</sup>

Setelah akta jual beli dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk di daftar.<sup>21</sup> Dengan demikian dari penjelasan tersebut diatas diketahui bahwa hak atas tanah tersebut

---

<sup>19</sup> Ibid. hlm. 2.

<sup>20</sup> Bachtiar Efendi, 1998, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah , Alumni, Bandung, Hlm. 23.

<sup>21</sup> Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

dapat dialihkan, misalnya dengan jual beli. Dimana dalam peralihan dengan jual beli tersebut, maka harus dilakukan atau dibuat dalam Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan juga akta jual beli tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Menurut Dirdjosisworo, bahwa subyek hukum (*subject van een recht*) adalah orang perorangan (*nutuurlijke person*) atau badan hukum (*recht person*) yang mempunyai hak, mempunyai kehendak, dan dapat melakukan perbuatan hukum.<sup>22</sup> Pendapat tersebut dikaitkan dengan isi UUPA, maka subyek hukum hak atas tanah merupakan orang atau badan hukum yang dapat mempunyai sesuatu hak atas tanah dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat dari obyek atau tanah tersebut.

Menurut KUH Perdata, kecakapan bertindak dalam hukum (*rechtsbekwaamheid*) merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perjanjian, sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum.<sup>23</sup> Oleh karena itu setiap perbuatan hukum kepemilikan atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum dewasa atau belum pernah kawin atau orang yang diletakkan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.<sup>24</sup>

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan dewasa secara fisik dalam hukum pertanahan, bersandar pada Pasal 330 KUH Perdata, yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum

---

<sup>22</sup> Dirdjosisworo, 1991, Pengantar Ilmu Hukum, Rajawali Press, Jakarta, Hlm. 126.

<sup>23</sup> Pasal 1320, 1330 dan Pasal 1451 KUH Perdata.

<sup>24</sup> Pasal 1446 dan Pasal 1454 KUH Perdata.

mencapai umur genap 21 tahun dan sebelumnya belum kawin”, hal ini dapat dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang menjadi dasar pengaturannya.

Tidak satupun ketentuan hukum khusus secara umum dan tegas menetapkan cakap melakukan perbuatan hukum yang dikaitkan dengan unsur dewasa secara yuridis dan unsur umur secara biologis sehingga secara normal mempunyai kematangan berfikir dan kemampuan menyadari sepenuhnya tindakan dan akibatnya. Namun, sebaliknya kita hanya dapat melihat tujuannya, yaitu untuk melindungi anak yang belum dewasa yang tidak patut menerima akibat hukum.<sup>25</sup>

Sebagaimana uraian terdahulu bahwa anak belum dewasa, yaitu anak yang belum berumur 21 tahun maka kepengurusan harta kekayaan anak belum dewasa tersebut dapat dilakukan melalui perwalian orang tua atau perwalian anak dibawah umur, baik menurut undang-undang maupun berdasarkan putusan penetapan pengadilan.

Dalam hal diperlukannya tindakan hukum atas harta kekayaan anak yang belum dewasa, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwalian menurut undang-undang berdasarkan kekuasaan orang tua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan dengan putusan penetapan pengadilan kepada salah sesorang dari kedua orang tuanya (*voogd*) atau perwalian menurut undang-undang oleh pihak lain (*wettelijke voogdif*).<sup>26</sup>

Akan tetapi kekuasaan perwakilan atau perwalian tidak boleh digunakan

---

<sup>25</sup> J. Satrio, 1999 Hukum Pribadi, Bagian 1, Person Alamian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 48

<sup>26</sup> Ibid. hlm. 32.

untuk memindahtangankan, mengalihkan, atau membebankan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan si anak menghendaki.<sup>27</sup>

Kecakapan seseorang yang dikaitkan dengan kemampuan bertindak dalam hukum pertanahan bersandar kepada ketentuan Pasal 452 KUH Perdata, yaitu orang yang ditempatkan dibawah pengampuan berkedudukan sama dengan anak yang belum dewasa. Hal ini disebabkan karena ketidakmampuan mental atau sifat pemborosan atau karena pailitnya subyek hukum. Oleh karena itu, sebagaimana ditentukan Pasal 446 KUH Perdata, bahwa setiap perbuatan hukum hak atas tanah yang di perbuat oleh orang yang mempunyai kedudukan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

---

<sup>27</sup> Lihat Pasal 48. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

membebaninya. Dalam hal pendaftaran tanah, maka dikenal dua sistem kegiatan pendaftaran tanah, yaitu:

1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Berdasarkan Pasal 1 Angka 10 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa/kelurahan.

2) Pendaftaran tanah secara sporadis

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 PP No. 24 tahun 1997, pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Tujuan Pendaftaran Tanah Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara rinci tujuan dari pendaftaran tanah di jelaskan dalam Pasal 3 dan 4 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 3 tertulis bahwa :

“Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Lebih lanjut dalam Pasal 4 ditulis bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- c. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Kepastian hukum yang dimaksud dari Pasal 3 dan 4 tersebut meliputi 2 hal, yaitu:

- a. Kepastian hukum mengenai objek (data fisik), yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Kepastian hukum mengenai subjek (data yuridis), yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dilaksanakannya pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi para pihak yang berkepentingan. Dengan tersedianya informasi ini, maka akan memudahkan berbagai pihak yang ingin mengetahui segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang sudah terdaftar tanpa harus mengecek langsung ke lokasi di mana bidang tanah yang dimaksud berada.

Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota khususnya Seksi Tata Usaha Pendaftaran Tanah. Informasi yang dimaksud adalah keterangan atau dokumen yang terdapat dalam daftar umum. Disebut sebagai daftar umum karena daftar dan peta - peta di dalamnya terbuka untuk umum. Oleh karena itu para pihak berhak untuk mengetahui data yang tersimpan di dalamnya sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun.

Sertipikat tanah adalah produk final dari manajemen pertanahan yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan sekaligus sebagai sarana pengendali

bidang tanah menuju tanah untuk kemakmuran dan keadilan serta menjamin kelangsungan pembangunan berkelanjutan bagi seluruh rakyat NKRI. Oleh karenanya maka penerbitan sertifikat tanah hanya dapat dikelola dalam satu sistem terpusat.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya, dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

#### **F. 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 didalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan

secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan- kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>28</sup>

Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.<sup>29</sup>

Tehnik penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat penulis uraikan sebagai berikut :

#### 1. Tipe penelitian

Tipe penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis(empiris). Penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian yang mengkaji kaidah – kaidah hukum dan norma – norma hukum serta peraturan – peraturan yang ada, yang kemudian menganalisis dan mengkaji bekerjanya di masyarakat.bekerjanya hukum di masyarakat dapat di kaji dari tingkat efektifitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, peranan lembaga atau istitusi hukum di dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah sosial terhadap hukum.

#### 2. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, artinya suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik

---

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.13.

<sup>29</sup> Suparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta, hal. 1.

dalam bentuk teori maupun dalam bentuk praktek pelaksanaan dari hasil penelitian di lapangan<sup>30</sup>, dalam hal ini menjelaskan tentang hukum jual beli, peralihan hak atas tanah, subyek yang masih di bawah umur dan cara pendaftarannya di kantor pertanahan kota Tegal lalu masalah apa saja yang di hadapinya bagaimana pemecahan masalah tersebut dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut.

### 3. Metode Pendekatan

Didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan – pendekatan yang di gunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang – undang (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komperatif (*comperatife approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual aproach*).<sup>31</sup>

namun dalam penelitian hanya akan menggunakan beberapa pendekatan penelitian yaitu:

#### a. Pendekatan undang – undang (*Statute Approach*)

Pendekatan undang – undang adalah pendekatan yang di akukan dengan cara menlaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan dengan penelitian yang di teliti. Kaitan dengan dengan penelitian ini yang menggunakan berbgai macam peraturan seperti KUHPperdata,

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press. Jakarta, Hlm. 63

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama Cetakan ke-5, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93

UUPA No. 5 tahun 1960 ,PP no. 24 tahun. 1997 tentang pendaftaran tanah, PP no 24 Tahun 2016 peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, UU no 1 tahun1974 tentang Perkawinan.

b. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus merupakan pendekatan yang dilakukan melalui kasus kasus yang sudah terjadi di masyarakat dan telah mendapatkan putusan pengadilan atas masalah tersebut tentunya yang berhubungan dengan penelitian yang bersangkutan. Dalam penelitian dapat di kaitkan dengan keputusan penetapan pengadilan tentang perwalian.

c. Pendekatan historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis merupakan pendekatan yang dilakukan untuk melacak suatu sejarah dari waktu ke waktu untuk mengetahui secara dalam bagai mana proses pembuatan sebuah aturan aturan atau sebuah perubahan dri aturan tersebut. Kaitanya dalam penelitian ini adalah untuk mengali sejarah tentang perlihan hak atas tanah dalam sistem kengaraan kita dan juga mempelajari sejarah lahirnya berbagai macam undang undang tentang pertanahan.

d. Pendekatan Perbandingan (*Comparative Approach*)

Pendekatan perbandingan merupakan pendekatan yang dilakukan untuk membandingkan hukum yang satu dengan hukum yang lainnya dalam hal permasalahan atau tema yang sama, untuk mencari perbedaan dan persamaan tersebut. dalam penelitian ini akan diteliti mengenai

perbandingan antara perwalian yang dibuat dengan penetapan pengadilan dan perwalian dibuat hanya dengan pernyataan.

#### 4. Sumber Data dan Jenis Data

Pengumpulan sumber data penelitian ini dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan dan wawancara kepada setiap obyek maupun para pihak bersangkutan adapun jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

##### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan dan berkaitan langsung dengan obyek penelitian, yang akan dilakukan dengan cara wawancara, yang rencananya akan dilakukan kepada:

- 1) Wiwi Hartati S.H., M.Kn
- 2) Makmur A.Ptnh
- 3) Guntoro Eka Septi S.H, M.H.
- 4) Dr. Abdul Jabar S.H.,M.H.
- 5) Ety Budianingsih S.H.,M.H.
- 6) Subardi, S.AP.,MM
- 7) Dody Arsanto S.H.

##### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang data berisi tentang bahan – bahan hukum yang berupa perundang – undangan, catatan catatan resmi dan putusan pengadilan buku – buku yang berkaitan dengan isi dari

sumber bahan hukum primer serta implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang terdiri dari tiga bahan hukum yaitu:

1. Bahan hukum primer

- a. KUHPerdata
- b. UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
- c. UU No 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan
- d. PP No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e. PP No 24 Tahun 2016 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. Bahan hukum sekunder

- a. Penetapan pengadilan
- b. Surat edaran menteri
- c. Peraturan kepala BPN
- d. Buku – buku berakitan hukum maupun yang ada kaitanya dengan penelitian ini
- e. Jurnal - jurnal hukum
- f. Makalah, skripsi, tesis dan disertasi
- g. Doktrin tentang hukum
- h. Kamus hukum

Selain itu data sekunder yang di gunakan dalam penelitian ini adalah dokumen – dokumen mengenai surat kematian, surat keterangan waris, surat pernyataan perwalian, akta jual beli, surat

kuasa ,surat kendali berkas, tanda terima dokumen, surat permohonan, surat pernyataan calon penerima hak, akta kelahiran, kartu tanda penduduk, kartu keluarga dan sertipikat dalam bentuk foto copyan.

### 3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan – bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>32</sup>meskipun dari kebanyakan peneliti 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, akedemisi dan pejabat pemerintah melakukan publikasi kaitanya dengan masalah hukum di dunia maya baik melalui blog, website, twiter, facebook, dan what shap.

### 5. Metode Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) pengumpul data yaitu :

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Suratman dan Philips dillah, 2012, Metode Penelitian Hukum, Alfabeta, Bandung,67

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, Hlm. 39.

b. Penelitian Lapangan (*field research*), yaitu untuk mendapatkan data yang terkait dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih dibawah umur dan pendaftarannya di kantor pertanahan Kota Tegal dengan melakukan wawancara ke berbagai pihak dan instansi.

Dari bahan hukum yang terkumpul dari penelitian kepustakaan kemudian dikaji dan dianalisis yang kemudian di sinkronkan dengan penelitian lapangan yang kemudian menjadi suatu kesimpulan.

#### 6. 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<sup>34</sup>. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

#### **G. Sistematika Penulisan.**

Sistematika penulisan memegang peranan yang amat penting bagi suatu karya ilmiah. Untuk memudahkan bagi pembaca dalam memahami materi dalam suatu tulisan ini, maka sistematikanya dapat penulis susun sebagai berikut :<sup>35</sup> Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistem penulisan tesis ini akan dijabarkan sebagai berikut :

Bab I     Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual dan kerangka teori, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian dan Jadwal Penelitian.

Bab II    Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang peralihan hak atas tanah, Tinjauan umum PPAT, Kecakapan bertindak dalam hukum, dan sistem Pendaftaran tanah di Indonesia.

Bab III   Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang mekanisme peralihan hak atas tanah karena jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur yang pendaftarannya di kantor pertanahan kota Tegal, masalah – masalah yang di hadapi dan

---

<sup>34</sup> Sutandyo Wigjosoebroto, Apakah Sesungguhnya Penelitian Itu, kertas kerja Universitas Airlangga, Surabaya, tt. Hlm. 2.

<sup>35</sup> OP cit., Suratman dan Philips dillah Hlm. 251.

pemecahanya dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi para pihak.

Bab IV Penutup, yang berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak - pihak yang berkepentingan.