

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Permasalahan

Manusia menurut kodratnya tidak hidup dalam kesendirian. Manusia memiliki keinginan untuk bersosialisasi dengan sesamanya. Manusia selalu ingin berhubungan dengan manusia lain. Kehidupan manusia selanjutnya, ia selalu hidup sebagai warga suatu kesatuan hidup, warga masyarakat, dan warga negara. Dorongan masyarakat yang dibina sejak lahir akan selalu menampilkan dirinya dalam berbagai bentuk, karena itu dengan sendirinya manusia akan selalu bermasyarakat dalam kehidupannya. Manusia sebagai makhluk sosial, juga karena pada diri manusia ada dorongan dan kebutuhan untuk berhubungan dengan orang lain.

Dorongan manusia untuk berhubungan dengan orang lain menurut John Locke, dalam teori perjanjian masyarakat sebagai dasar pengikatan hukum masyarakat, pada instansi pertama (*the first treaty*), adalah perjanjian antara individu dengan individu untuk membentuk masyarakat. Fase ini membentuk wewenang hukum individu untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dan sebagai landasan pengakuan hak asasi manusia. Wewenang hukum yang dimiliki oleh setiap manusia untuk melakukan perbuatan hukum dibawa sejak dilahirkan sampai dengan meninggalnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Jimly Assiddiqie, *Pengantar Hukum Tata Negara Jilid II*, (Jakarta : Sekretaris Jenderal dan Kepaniteraan, MK RI, 2006), hl. 87;

Wewenang hukum ini berkaitan peristiwa untuk melakukan perbuatan hukum, yang paling umum dilakukan adalah perbuatan membuat perjanjian, bahkan dalam keadaan tertentu janin dalam kandungan dianggap mampu berhak jika dilahirkan dalam keadaan tertentu, demikian yang diatur dalam Pasal 2 KUH perdata. Wewenang hukum dalam sistem hukum perdata di Indonesia, selalu berkaitan dengan kecakapan seseorang untuk melakukan perjanjian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya perjanjian pada syarat kedua adalah kewenangan bertindak untuk membuat suatu perikatan. Kewenangan bertindak yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah sebuah indikator untuk menentukan kedewasaan secara hukum, yaitu adanya kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa bantuan orang tua atau wali.

Syarat sahnya perjanjian yang diatur pada Pasal di atas, ditafsirkan bahwa setiap orang pada dasarnya cakap untuk melakukan perbuatan hukum kecuali undang-undang menentukan lain.<sup>2</sup> Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1329 KUH perdata bahwa : pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali undang-undang menentukan lain.

Asas kecakapan bertindak dalam Pasal 1320 KUH Perdata, selalu berhubungan dengan kewenangan bertindak, karena belum tentu orang yang cakap menurut hukum selalu berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Adakalanya

---

<sup>2</sup> Ade Maman Suherman dan Juswito Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak berdasarkan Batasan Umur)*, (Jakarta : Nasional Legal Reform Program, 2010), hlm. 6;

orang yang cakap tetapi dinyatakan tidak berwenang untuk perbuatan hukum tertentu oleh undang-undang, hal ini bukan berarti orang tersebut tidak cakap, orang tersebut tetap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, juga berhubungan dengan batas usia untuk melakukan perbuatan hukum atau memiliki kewenangan hukum. Pengecualian yang berhubungan dengan batas usia, kebalikan dari pengecualian pada kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Pengecualian terhadap batas usia, diberikan kepada orang yang masih dibawah umur atau belum dewasa berwenang melakukan perbuatan hukum tertentu yang diatur dalam undang-undang, contoh yang diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan belum dewasa dapat meminta dispensasi atau penetapan pengadilan, Pasal 897 KUH Perdata belum dewasa tidak diperbolehkan membuat wasiat, Pasal 1798 KUH perdata perempuan dan belum dewasa dapat ditunjuk menjadi kuasa.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu sah secara hukum, jika memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata yang meliputi :

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian, Kecapakan para pihak untuk melakukan perjanjian, suatu hal tertentu yang menjadi objek dari perjanjian dan perjanjian dibuat karena sebab yang halal yaitu sebab yang diperbolehkan oleh undang-undang.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012), hlm. 83;

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian, Kecapakan para pihak untuk melalukan perjanjian, merupakan syarat subyektif artinya syarat tersebut melekat pada diri para pihak dalam perjanjian, sehingga apabila syarat ini tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Maksudnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan apabila ada yang memohonkan pembatalan.

Syarat suatu hal tertentu yang menjadi objek dari perjanjian dan perjanjian dibuat karena sebab yang halal menjadi syarat yang bersifat objektif artinya syarat tersebut melekat pada objek dari perjanjian, sehingga apabila syarat ini tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada, artinya sejak semula perjanjian tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, salah satu syarat subjektif yang harus dipenuhi adalah adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Kecakapan bertindak adalah perbuatan-perbuatan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki.<sup>4</sup> Perbuatan hukum tersebut diwujudkan dalam suatu pernyataan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.

Akibat hukum yang dikehendaki meliputi akibat hukum terhadap timbulnya, beralihnya dan hapusnya hak-hak subjektif. Akibat hukum tersebut dikehendaki atau dianggap dikehendaki dari yang melakukan perbuatan hukum

---

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung; hlm 57

tersebut.<sup>5</sup> Kecakapan bertindak ini, menjadikan pemegang wewenang hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban, tidak semuanya memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

Pengecualian yang diatur dalam KUH Perdata dan undang-undang lainnya, memberikan gambaran bahwa tidak ada batasan yang bersifat umum menurut hukum, dalam menentukan batas usia yang berkaitan dengan kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Batas usia kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum diberikan oleh undang-undang yang masing-masing mengatur perbuatan hukum tertentu yang diatur dalam undang-undang yang bersangkutan.

Pengecualian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pengecualian batas usia untuk melakukan perbuatan hukum, menimbulkan perbedaan dalam menentukan batas usia untuk berwenang melakukan perbuatan hukum dan dianggap sah atau cakap sesuai yang diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata.

Subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban haruslah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ini diatur oleh undang-undang. Adakalanya pemegang kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum dinyatakan tidak memiliki kecakapan sama sekali, yang diatur dalam Pasal 433 KUH perdata contohnya : mereka yang berada dalam pengampuan karena sakit ingatan.

---

<sup>5</sup> Ade Maman Suherman, *op. Cit.*, hlm. 8

Subjek hukum pendukung hak dan kewajiban yang dianggap memiliki kecakapan tetapi tidak menimbulkan akibat hukum yang sempurna, yang diatur dalam Pasal 330 KUH perdata, yang menjelaskan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Pengertian tersebut berarti bahwa bagi mereka yang belum berusia mencapai 21 (dua puluh satu) tahun dan ada yang memiliki kecakapan tetapi dengan kewenangan yang terbatas dalam arti harus didampingi atau atas persetujuan dari orang lain, seperti yang di atur didalam pasal 345 KUH Perdata yang mengatur bahwa ;

Apabila salah kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa. Demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.

Subjek hukum yang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan kewenangan penuh adalah mereka yang menurut Undang-undang telah dinyatakan dewasa, yaitu telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah pernah melakukan pernikahan.

Kedewasaan yang diatur dalam Pasal 330 KUH perdata, merupakan kedewasaan dalam pengertian hukum yang di ukur dengan banyaknya tahun yang telah dilewati, maka tidak harus sesuai dengan kenyataan yang ada. Kedewasaan dalam pengertian hukum tidak didasarkan pada ciri-ciri fisik kedewasaan dan

biologis yang di kenal dalam masyarakat. Unsur kepastian hukum yang melatarbelakangi ketentuan kedewasaan berdasarkan pada batas usia dewasa.<sup>6</sup>

Dalam penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt/P/2015/PN.Pwt yang mengabulkan permohonan atas perwalian terhadap anak atau ahli waris yang belum dewasa. Dasar permohonan perwalian diajukan penetapan Pengadilan Negeri syarat perjanjian jual beli yang mana objek dari perjanjian jual beli tersebut merupakan harta waris dari orang tua meninggal terlebih dahulu.

Menurut Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa :

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu

Kepastian hukum yang diharapkan dari penentuan batas usia dewasa dalam KUH Perdata, belum dapat diwujudkan dengan belum adanya patokan yang pasti berlaku terhadap perbuatan hukum dalam menentukan kedewasaan seseorang. Hal ini terjadi karena terjadinya perbedaan dalam menentukan batas usia dewasa dalam sistem hukum di Indonesia.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan memberikan batasan dewasa tercantum dalam pasal 47 yaitu ;

---

<sup>6</sup> J Satrio, *op., cit*, hlm. 51;

- a. Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- b. Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar Pengadilan.

Bagi mereka yang masih belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dapat dianggap dewasa apabila telah melangsungkan perkawinan, sebab dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan mengizinkan pihak pria yang sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun dan pihak wanita yang sudah mencapai umur 16 (enam belas) tahun untuk melakukan perkawinan.

Undang-undang Nomor. 1 tahun 1974 Tentang Perkawainan, yang mengatur tentang:

1. izin orang tua bagi orang yang akan melangsungkan perkawinan apabila  
belum mencapai umur 21 tahun (pasal 6 ayat 2);
2. umur minimal untuk diizinkan melangsungkan perkawinan, yaitu pria 19  
tahun dan wanita 16 tahun (pasal 7 ayat 2);
3. anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah kawin,  
berada didalam kekuasaan orang tua (pasal 47 ayat 1);

4. anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah kawin, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tuanya, berada dibawah kekuasaan wali (pasal 50 ayat 1).<sup>7</sup>

Dalam permohonan penetapan pengadilan tentang perwalian atas harta waris yang merupakan objek perjanjian jual beli yang ahli waris dibawah umur menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 172 mengatur bahwa :

Ahli waris dipandang beragama islam apabila diketahui dari kartu identitas atau pengakuan amal atau kesaksian, sedangkan bagi bayi yang baru lahir atau anak yang belum dewasa , beragama menurut ayahnya atau lingkungannya.

Dan Pasal 184 Kompilasi Hukum Islam Mengatur bahwa:

Bagi ahli waris yang belum dewasa atau tidak mampu melaksanakan hak dan kewajibannya, maka baginya diangkat wali berdasarkan keputusan Hakim atau usulan anggota keluarga.

Menurut kompilasi hukum Islam, dalam pasal 171 merumuskan hukum kewarisan sebagai berikut:

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan beberapa bagiannya masing-masing”

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan atau unsur-unsur pewarisan, yaitu : pewaris, ahli waris dan harta warisan atau tirkah.

---

<sup>7</sup> [http://www.asiamaya.com/konsultasi\\_hukum/ist\\_hukum/umur\\_dewasa.htm](http://www.asiamaya.com/konsultasi_hukum/ist_hukum/umur_dewasa.htm) di download 20 November 2016

Pengertian waris dalam Buku Ensiklopedi Hukum Islam bahwa kata waris itu berasal dari bahasa Arab yaitu warisa-yarisu-warisantauirsan/ turas yang berarti mempusakai adalah ketentuan-ketentuan tentang pembagian harta pusaka yang meliputi ketentuan siapa yang berhak dan tidak berhak menerima harta pusaka dan berapa besar harta yang diterima masing-masing.<sup>8</sup>

Hukum waris Islam adalah sekumpulan peraturan yang mengatur peralihan hak kebendaan dari orang yang telah meninggal dunia kepada orang yang berhak. Landasan pemikiran tentang hukum waris Islam terdapat dalam Al Qur'an surat Al-Baqarah ayat 188, yang artinya:

“Janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan jalan yang tidak sah (batil)”.

Dalam ayat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa harta yang dilarang mengambilnya dan jenis harta yang boleh diambil dengan jalan yang baik diantara harta yang halal yang boleh diambil adalah harta pusaka (harta warisan). Dalam Al Qur'an dan Hadist telah diatur cara pembagian harta dengan seadil-adilnya agar harta itu menjadi halal dan berfaedah.

Keanekaragaman dalam menentukan batas usia kedewasaan diakibatkan oleh tidak adanya patokan yang dapat digunakan secara akurat untuk menentukan batas kedewasaan manusia, usia dan tindakan perkawinan memang bisa menjadi salah satu penentu kedewasaan, namun tidak selalu menjadi ukuran yang tepat karena kedewasaan sendiri merupakan suatu keadaan dimana seseorang telah

---

<sup>8)</sup> Ensiklopedi Hukum Islam Jilid 5, Cetakan I, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1993), hlm. 49.

mencapai tingkat kematangan dalam berpikir dan bertindak, sedangkan tingkat kematangan itu hadir pada masing-masing orang secara berbeda-beda, bahkan mungkin saja sampai dengan akhir hayatnya manusia tidak pernah mengalami kedewasaan karena kedewasaan tidak selalu berbanding lurus dengan usia.

Peraturan perundang-undangan tidak semua menyebutkan secara tegas tentang batas kedewasaan, tetapi dengan menentukan batasan usia bagi suatu perbuatan hukum tertentu, maka sesungguhnya faktor kedewasaanlah yang sedang menjadi ukuran, misalnya dalam beberapa undang-undang hanya mencantumkan batasan usia bagi mereka yang disebut anak, sehingga di atas batas usia tersebut harus dianggap telah dewasa, atau undang-undang membolehkan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu setelah melampaui batas usia yang ditentukan, semua pengaturan tersebut pada akhirnya tertuju pada maksud dan pengertian tentang kedewasaan.<sup>9</sup>

Penentuan batas usia kedewasaan dalam beberapa undang-undang memang terjadi perbedaan, karena antara yang satu dengan yang lain sama sekali tidak mengandung korelasi, padahal jika ditarik benang merah dari setiap tujuan penentuan batas usia kedewasaan, maka pada akhirnya akan menunjuk pada pengertian tanggungjawab, yaitu untuk menjamin bahwa perbuatan yang dilakukan oleh seseorang benar-benar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum

---

<sup>9</sup> [D.Y. Witanto, Pluralisme Batas Kedewasaan Dalam Sistem Hukum di Indonesia \(Kajian Dalam Sudut Pandang Interdisipliner\)](http://hkmpereadilan.blogspot.com/2012/01/pluralisme-batas-kedewasaan-dalam.html), <http://hkmpereadilan.blogspot.com/2012/01/pluralisme-batas-kedewasaan-dalam.html> di download 20 November 2016

dan oleh karenanya dapat di tuntutan dihadapan hukum jika tindakannya itu merugikan pihak lain.

Lahirnya perundang-undangan selalu memiliki kajian dan latar belakang tersendiri menyangkut bidang persoalan yang diaturnya, sehingga pendekatan dan cara pandang yang digunakan dalam merumuskan suatu aturan dalam perundang-undangan tidak selalu sama. Sebaiknya para pembentuk undang-undang tetap mempertimbangkan segala aspek dalam menentukan batasan usia kedewasaan dalam setiap aturan agar jangan sampai antara aturan yang satu dengan aturan yang lain terjadi pertentangan jika diantara dua ketentuan tersebut saling bertemu.

Misalnya ketika seorang anak yang telah berusia 18 tahun, berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang diatur dalam Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No.DPT/12/63/12/69 juncto pasal 111 ayat 1 C point 4 PMNA No3/1997 menyebutkan pembagian kewenangan pejabat yang berhak untuk membuat keterangan waris adalah :

1. Untuk golongan eropa dan warga negara Indonesia keturunan tionghoa keterangan waris dibuat dihadapan Notaris
2. Untuk penduduk pribumi keterangan waris cukup dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan dibenarkan atau disahkan oleh lurah dan dikuatkan oleh camat setempat

3. Untuk warga negara Indonesia keturunan timur asing (India, Arab) yang berwenang membuat keterangan waris adalah Balai Harta Peninggalan (BHP)<sup>10</sup>

bahwa anak tersebut berhak atas sebidang tanah tertentu sebagai bagian dari harta waris orang tuanya, tetapi ketika anak tersebut hendak melakukan perbuatan hukum mengurus peralihan hak, perpanjangan hak, pemecahan hak, balik nama hak, dan pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut akan ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan dengan alasan belum dewasa.

Dalam Surat Edaran Menteri Hukum Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4/SE/I/2015 tentang batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan adalah mewujudkan kepastian hukum mengenai kedewasaan dan kecakapan seseorang dalam rangka pelayanan pertanahan. Maksud dan tujuan dari ini agar terdapat keseragaman untuk mengatur batasan usia dewasa yang dapat dilakukan yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat menyatakan bahwa batas usia kedewasaan adalah 18 (delapan Belas) Tahun.

Pluralisme penentuan batas usia dewasa yang terjadi pada sistem hukum di Indonesia, terjadi tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan hukum saja, melainkan harus melakukan pengkajian secara interdisipliner karena kedewasaan sendiri dipergunakan oleh hampir semua bidang ilmu sosial, diantaranya: ilmu

---

<sup>10</sup> [http://googleweblight.com/?lite\\_url=http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/](http://googleweblight.com/?lite_url=http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/)  
didownload 23 februari 2017

sosiologi, ilmu hukum, ilmu politik, ilmu ekonomi bahkan dalam ilmu agama pun persoalan kedewasaan menjadi hal yang prinsip dan menentukan.

Keberagaman pengaturan mengenai batas usia dewasa seseorang masih diterapkan berbeda-beda sesuai dengan kasus yang terjadi di masyarakat. Pada beberapa peraturan perundang-undangan juga menentukan secara berbeda-beda mengenai batas usia dewasa seseorang. Hal ini secara tidak langsung menimbulkan kebingungan diantara masyarakat mengenai mana aturan yang mana yang harus dipenuhi.

Berdasarkan keberagaman pengaturan mengenai batas usia dewasa seseorang tersebut, pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk menyeragamkan pengaturan mengenai batas usia dewasa seseorang. Pemerintah memandang bahwa pengaturan mengenai batas batas usia dewasa seseorang untuk melakukan perbuatan hukum perlu diseragamkan agar tidak terjadi kebingungan dalam menentukan aturan mana yang harus dipatuhi dan juga memudahkan penegak hukum termasuk notaris dan PPAT mengenai ketentuan mana yang digunakan.

Penentuan batas usia seseorang dinyatakan dewasa dalam melakukan perbuatan hukum, dibatasi pada tinjauan hukum peraturan perundang-undangan, keputusan kasasi Mahkamah Agung yang dijadikan yurisprudensi dan keputusan Pengadilan Negeri. Sebagian masyarakat Indonesia terhadap anaknya yang memasuki usia dewasa merupakan momen yang penting bagi remaja, umumnya kriteria dewasa dinyatakan perayaan ulang tahun ke 17 (tujuh belas) tahun, karena

pada usia tersebut anak yang bersangkutan dianggap telah dewasa dan dapat bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan perbuatannya.

Sesorang ketika melakukan perbuatan hukum apapun macamnya, maka faktor batas usia seseorang sangat penting untuk diperhatikan. Ketika seseorang ingin membuat Kartu Tanda Penduduk maka syaratnya dia harus berusia minimal 17 tahun. Berbeda ketika seseorang menghadap notaris, maka dasar hukum yang digunakan juga berbeda. Ketentuan undang-undang jabatan Notaris menyatakan bahwa batas usia minimal menghadap adalah 18 Tahun atau sudah menikah. Seperti diketahui bahwa dalam bidang hukum perdata telah ditentukan batas usia dewasa agar seseorang dapat dinyatakan cakap dalam perbuatan hukum.<sup>11</sup> Dalam lapangan ilmu hukum sendiri kedewasaan dapat menentukan keabsahan dari suatu perbuatan hukum. Seseorang yang belum dewasa dipandang sebagai subjek yang belum mampu bertindak sendiri dihadapan hukum, sehingga tindakan hukumnya harus diwakili oleh orang tua/waliya.

Beberapa perundang-undangan yang memuat ketentuan yang memuat ketentuan usia dewasa atau kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat di dalam pasal 330.
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang perkawinan memberikan batasan dewasa tercantum dalam pasal 47.

---

<sup>11</sup> Agustinus Dana Suka Dharma, Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Dalam Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia, Jurnal Repertorium. ISSN:2355-2646, Volume II No 2 juli- desember 2015.Hal 173

3. Undang-undang Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peradilan Anak diatur dalam pasal 1 angka 1.
4. Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia diatur dalam pasal 1 angka 5.
5. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak diatur dalam pasal 1 angka 1.
6. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan diatur dalam pasal 1 angka 26
7. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan diatur dalam pasal 9 huruf a
8. Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan diatur dalam pasal 63 ayat 1
9. Undang-undang Nomor 21 Tahun 2007 Tentang pemberantasan tindak pidana Perdagangan Orang diatur dalam pasal 1 angka 5
10. Undang-undang Nomor 44 Tahun 2008 Tentang Pornografi diatur dalam pasal 1 ayat 4
11. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris pasal 39 ayat 1.

Berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan menyebutkan bahwa batas usia dewasa adalah 18 (delapan belas) tahun. Hasil rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI Tanggal 14 -16 Tahun 2011 menyatakan bahwa

dewasa adalah cakap bertindak didalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah kawin. Berdasarkan dasar hukum yang telah di sebutkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 Tahun atau sudah kawin.

Berdasarkan pada uraian latar belakang di atas maka penulis mengajukan judul: **“PELAKSANAAN PENETAPAN PENGADILAN TERHADAP PROSES JUAL BELI DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG AHLI WARIS DI BAWAH UMUR (Study kasus Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN Pwt)**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam tesis ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt Terhadap Proses Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap harta waris yang dimiliki anak sebagai ahli waris masih dibawah umur
2. Bagaimana Kendala-kendala yang dihadapi dan solusi mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt Terhadap Proses Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap harta waris yang dimiliki anak sebagai ahli waris masih dibawah umur

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengkaji dan menganalisis mengenai pelaksanaan penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt terhadap proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap harta waris yang dimiliki anak sebagai ahli waris masih dibawah umur
2. Mengkaji dan menganalisis Kendala-kendala yang dihadapi dan solusi mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt terhadap proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap harta waris yang dimiliki anak sebagai ahli waris masih dibawah umur

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

Penelitian dalam rangka penyusunan tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, baik secara teoretis maupun secara praktis pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum.

##### **1. Secara Teoritis**

Hasil penelitian secara teoretis berguna bagi pengembangan ilmu hukum, yaitu khususnya dibidang Hukum Perikatan, Hukum Waris, Hukum Agraria dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

##### **2. Secara Praktis**

Hasil penelitian tesis ini diharapkan memberikan manfaat secara praktis, bagi yang membutuhkan penjelasan tentang batas kedewasaan dan perwalian terhadap anak dibawah umur menurut Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Islam, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional

a. Bagi Peneliti

Bermanfaat untuk memperluas dan memperdalam wawasan tentang Batas Kedewasaan dan Perwalian anak Menurut Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam dan Undang-undang berlaku mengatur adanya batas kedewasaan serta mempelajari dan memahami tentang perjanjian jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal perwalian anak dibawah umur dalam syarat sahnya perjanjian dan pelayanan Pertanahan.

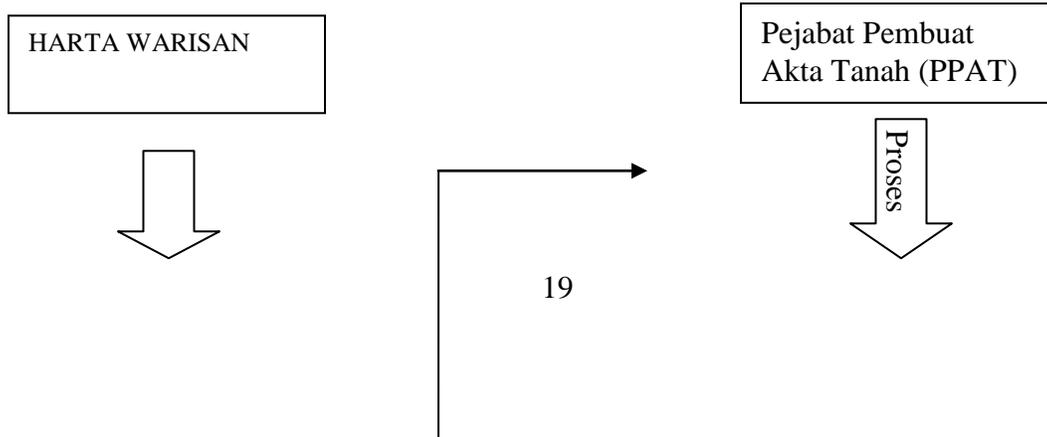
b. Bagi Masyarakat

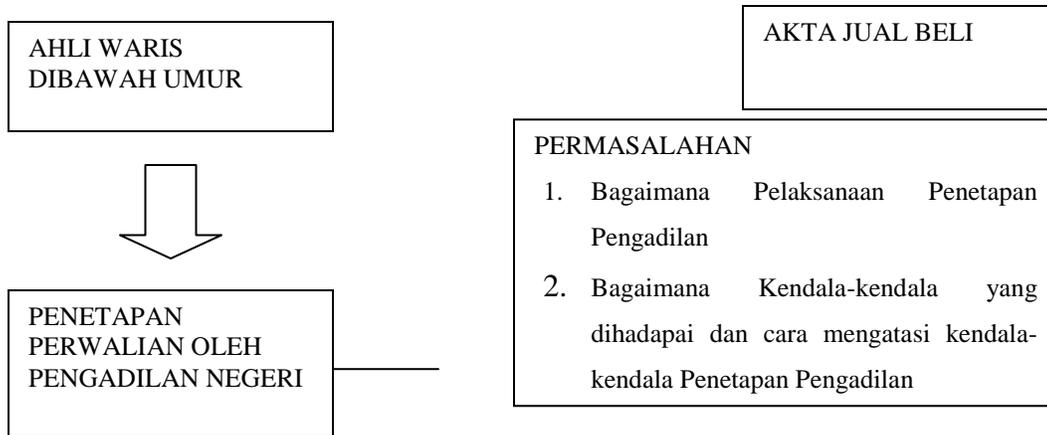
Hasil penelitian diharapkan berguna untuk memberikan informasi yang lebih dalam lagi tentang permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.

c. Bagi akademik khususnya ilmu hukum

Hasil penelitian diharapkan berguna untuk memberikan sumbangan pikiran serta masukan untuk pengembangan ilmu hukum khususnya Hukum perdata, Hukum Waris, Kompilasi Hukum Islam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kantor Badan Pertanahan Nasional dimasa yang akan datang.

**E. Kerangka Konseptual**





Berdasarkan kerangka konseptual ini penulis bermaksud memberikan gambaran guna menjawab perumusan permasalahan yang telah disebutkan pada awal penulisan tesis ini. Konsep ini pemikiran ini berawal harta warisan atau objek waris, harta warisan adalah adalah kekayaan yang berupa kompleks aktiva dan pasiva si pewaris yang berpindah kepada ahli waris (J.Satrio, 2000).

Dengan meninggalnya pewaris, kekayaan tersebut menjadi milik bersama para ahli waris yang di sebut boedel.<sup>12</sup> Hukum waris yang berlaku di Indonesia dapat dikatakan bersifat pluralistis, karena terdapat lebih dari dua sistem hukum waris yang berlaku, yaitu :

- a. Bagi orang-orang Indonesia asli pada pokoknya berlaku Hukum adat, yang berbeda dalam berbagai daerah lingkungan hukum adat;

---

<sup>12</sup> Budiman setyo Haryanto,S.H, Hukum Waris, Universitas Jenderal Sudirman Fakultas Hukum purwokerto, 2002, hal 4

- b. Bagi orang-orang Indonesia asli yang beragama Islam, diberbagai daerah ada pengaruh yang nyata dari peraturan hukum Islam (Al-faroid);
- c. Bagi orang-orang Arab pada umumnya berlaku seluruh Hukum Waris dalam Hukum Islam;
- d. Bagi orang Cina dan Eropa berlaku hukum waris Dalam KUH. Perdata (wirjono Prodjodikoro, 1983)

Dengan adanya berbagai macam sistem hukum waris yang berlaku merupakan beban kesulitan tersendiri bagi orang yang akan mempelajari hukum waris di Indonesia.<sup>13</sup> Sampai saat ini ada tiga aturan hukum kewarisan yang berlaku di Indonesia, yaitu:

1. Hukum Kewarisan Adat, yang berlaku bagi warga Indonesia asli. Hukum kewarisan adat ini keadaannya sangat berbineka, antara satu daerah dengan daerah yang lain dan terkadang terdapat perbedaan yang sangat jauh
2. Hukum Kewarisan BW, yang berlaku bagi keturunan WNI keturunan Eropa dan Timur Asing (selain WNI keturunan Timur Tengah yang pada umumnya tunduk pada hukum kewarisan Islam), dan.
3. Hukum Kewarisan Islam yang berlaku bagi orang Islam, baik orang Indonesia asli atau keturunan. Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa kewarisan yang diajukan kepadanya akan memberlakukan hukum kewarisan Islam.

---

<sup>13</sup> *Ibid, Hal 6*

Sistem Hukum Kewarisan Adat beraneka ragam sistem dipengaruhi oleh bentuk etnis di lingkungan hukum adatnya. Dalam sistem kewarisan adat dikenal beberapa sistem kewarisan yaitu :

1. Sistem Matrilineal, yaitu sistem pewarisan yang menarik garis keturunan selalu menghubungkan dirinya kepada ibunya, seterusnya keatas kepada ibunya sampai kepada seorang wanita yang dianggap sebagai margannya, dimana klan ibunya berasal dan keturunannya, mereka semua menganggap satu klan, misalnya di Minangkabau, Enggano, dan Timor.<sup>14</sup>
2. Sistem Patrilineal, yaitu sistem pewarisan yang menarik garis keturunan dan hanya menghubungkan dirinya kepada ayah, ke atas kepada ayahnya ayah, hal demikian terdapat dalam sistem paterlineal murni seperti di tanah batak, atau sistem Patrilineal yang beralih-alih, yaitu dimana setiap orang menghubungkan dirinya kepada ayahnya atau kepada ibunya tergantung kepada bentuk perkawinan orang tuanya, misal di lampung dan Rejang.<sup>15</sup>
3. Sistem Bilateral atau Parental setiap orang menghubungkan dirinya dalam hal keturunan baik kepada ibunya maupun kepada ayahnya.<sup>16</sup>

Dari ketiga bentuk atau sistem masyarakat tersebut, secara eksplisit akan ditemui bahwa dalam masyarakat patrilineal, akibat hanya laki-laki atau keturunan laki-laki saja yang berhak tampil sebagai ahli waris, sedangkan dalam sistem

---

<sup>14</sup> Mohd. Idrus Ramulyo, Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek), Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hal 4

<sup>15</sup> Hazarin, Hukum Kewarisan Bilateral Menurut Al-Qur'an dan Hadis, cet kelima, Jakarta Tintamas, 1983, hlm 11

<sup>16</sup> Ibid.

matrilineal yang berhak tampil sebagai ahli waris adalah anak perempuan. Dalam sistem bilateral atau parental pada prinsipnya baik laki-laki wanita dapat tampil sebagai ahli waris, mewaris harta peninggalan ibu bapaknya dan saudara-saudaranya, baik saudara laki-laki maupun saudara perempuan.<sup>17</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menurut Pasal 1 ayat 2 menyebutkan tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Menurut Pasal 1 ayat 1 hak ulayat adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak putus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah bersangkutan.<sup>18</sup>

Dalam pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat menyebutkan pelaksanaan hak ulayat sepanjang pada kenyataannya masih dilakukan oleh masyarakat hukum adat yang

---

<sup>17</sup> Mohd. Idrus Ramulyo, Op.cit., Hal 5

<sup>18</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

bersangkutan menurut ketentuan hukum adat setempat. Hak ulayat masyarakat adat dianggap masih ada apabila :

1. Terdapat kelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
2. Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari.
3. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan, dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh warga persekutuan hukum tersebut.

Pelaksanaan hak ulayat masyarakat hukum adat tidak lagi dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang pada saat ditetapkannya Peraturan Daerah yang bersangkutan sudah dipunyai oleh orang perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dan merupakan bidang-bidang tanah yang sudah diperoleh atau dibebaskan oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan sesuai dengan ketentuan tata cara yang berlaku.

Undang-Undang nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia pasal 5 menyebutkan bahwa :

1. Setiap orang diakui sebagai manusia pribadi yang berhak menuntut dan memperoleh perlakuan serta perlindungan yang sama sesuai dengan martabat kemanusiaannya di depan hukum.
2. Setiap orang berhak mendapat bantuan dan perlindungan yang adil dari pengadilan yang obyektif dan tidak berpihak.
3. Setiap orang yang termasuk kelompok masyarakat yang rentan berhak memperoleh perlakuan dan perlindungan lebih berkenaan dengan kekhususannya.<sup>19</sup>

Pengaturan mengenai penegakkan hukum waris Islam tidak hanya didasarkan pada Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Pengadilan Agama, tetapi jauh sebelum undang-undang tersebut resmi diundangkan telah diatur tentang Kompilasi Hukum Islam sebagai pedoman hukum waris Islam di Indonesia yang terdapat dalam Buku II dapat dijadikan pegangan bagi orang-orang pencari keadilan memberikan tujuan antara lain yaitu:<sup>20</sup>

1. Merumuskan hukum Islam di Indonesia secara sistematis
2. Landasan penerapan hukum Islam di Peradilan Agama
3. Sifatnya kompilasi berwawasan nasional (bersifat supra subkultural, aliran, Mahzab) yang diberlakukan bagi seluruh masyarakat Islam di Indonesia, apabila timbul sengketa di Peradilan Agama.

---

<sup>19</sup> Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 5

<sup>20</sup> Abdullah Kelib, *Peradilan Agama dan Kompilasi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia (Beberapa Catatan Efektivitas Kompilasi Hukum Islam)*, (Yogyakarta: UPP Press, 1993).

4. Adanya penegakan hukum (*Law Enforcement*) yang pasti dan lebih seragam dalam pergaulan lalu lintas masyarakat Islam.

Hukum Islam sendiri mengatur beberapa bidang hukum. Posisi hukum kewarisan dalam hukum Islam termasuk dalam lingkupan bidang hukum kekeluargaan. Pada umumnya perihal mengenai hukum kekeluargaan yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai kewarisan tersebut diatur dalam Al-Qur'an surat An-Nissa. Ayat : 33 Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggal ibu-bapak dan karib kerabat, kami jadikan pewaris-pewarisnya”<sup>21</sup>

Dasar pertimbangan hakim dalam penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt menggunakan Pasal 1330 ayat (1), yaitu Mengatur Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu

Pasal 330 KUH.Perdata yaitu belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Pasal 345 KUH.Perdata apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekedar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya. Pasal 385 KUH.Perdata yaitu Wali harus mengurus

---

<sup>21)</sup> Abdul WahidMuhibbin, *Hukum Kewarisan Islam Sebagai Pembaharuan Hukum Positif*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.2.

harta kekayaan sibelum dewasa laksana seorang bapak rumah tangga yang baik, dan karenanya pun bertanggungjawab atas biaya rugi dan bunga yang timbul kirannya karena tata pemeliharaan yang buruk. Pasal 393 KUH.Perdata yaitu untuk kepentingan si belum dewasa, wali tidak boleh meminjam uang, pun tak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barangnya tak bergerak pun pula tak boleh menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil tanpa mendapat penetapan untuk itu dari Pengadilan Negeri. Pengadilan tak akan memberikan kuasa ini melainkan berdasarkan atas keperluan yang mutlak atau terang jika ada manfaatnya setelah mendengar atau memanggil dengan sah akan para keluarga sedarah atau semenda sibelum dewasa akan wali Pengawas.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 50 Ayat (1) menyebutkan anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali sedangkan mengenai batas kedewasaan untuk melangsungkan perkawinan ditentukan dalam Pasal 6 ayat (2) menyebutkan "Untuk melangsungkan perkawinan seorang yang belum mencapai umur 21 (duapuluh satu) tahun harus mendapat izin kedua orang tua." Pasal 7 ayat (1) "Perkawinan hanya diizinkan jika pihak pria sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun dan pihak wanita sudah mencapai umur 16 (enam belas) tahun.

Menurut Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang dalam kandungan. Pasal 1 angka 5 juga menyebutkan orang tua adalah ayah dan/atau ibu kandung, atau ayah dan/atau ibu tiri, atau ayah dan/atau ibu angkat. Serta dalam pasal 1 angka 6 wali adalah orang atau badan yang dalam kenyataannya menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak.<sup>22</sup>

Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang administrasi kependudukan menurut pasal 63 ayat 1 menyebutkan penduduk warga negara Indonesia atau orang asing yang memiliki Izin Tinggal tetap yang telah berumur 17 ( tujuh belas) tahun atau telah kawin atau pernah kawin wajib memiliki elektronik KTP.<sup>23</sup> Tidak ada kata dewasa dalam pengaturan tersebut disebutkan, namun masyarakat pada umumnya menganggap usia 17 (tujuh belas) tahun adalah usia seseorang dewasa. Hal ini didukung oleh Undang-undang Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pemilihan Umum Anggota Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2008 Tentang

---

<sup>22</sup> Undang-undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 23 Tahun 2002 Tentang perlindungan Anak Pasal 1, Angka 1, angka 5, angka 6

<sup>23</sup> Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi kewarganegaraan Pasal 63

Pemilihan Umum Presiden dan Wakil Presiden yang memberikan hak suara bagi warga negara Indonesia yang telah berusia 17 (tujuh belas) tahun.

Menurut Subekti bahwa perwalian adalah “pengawasan terhadap anak-anak yang di bawah umur yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut sebagaimana diatur oleh Undang - undang”<sup>24</sup>. menurut Ali Afandi, bahwa “perwalian atau voogdij adalah pengawasan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tua.”<sup>25</sup>

Menurut R. Sarjono bahwa “perwalian adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan seseorang kepada anak yang belum mencapai usia dewasa atau belum pernah kawin yang tidak berada di bawah kekuasaannya”<sup>26</sup> Wali merupakan orang selaku pengganti orang tua yang menurut hukum diwajibkan mewakili anak yang belum dewasa atau yang belum akil baliq dalam melakukan perbuatan hukum atau “orang yang menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap sianak”.

Menurut Hukum Indonesia, “Perwalian didefinisikan sebagai kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum demi kepentingan, atau atas nama anak yang orang tuanya telah meninggal, atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum atau suatu perlindungan hukum yang diberikan pada seseorang anak yang

---

<sup>24</sup> Subekti, Pokok – Pokok Dari Hukum Perdata, Cet.9, PT. Pembimbing Masa, Makassar, 1953, hal.35

<sup>25</sup> Ali Afandi, Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian, Bina Aksara, Jakarta, 1997, hal.151.

<sup>26</sup> R. Sarjono, Masalah Perceraian. Cet 1, Academika, Jakarta, 1979, hal. 36

belum mencapai umur dewasa atau tidak pernah kawin yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua.”<sup>27</sup>

Perwalian menurut hukum Islam ( fiqih ) merupakan tanggung jawab orang tua terhadap anak. Dalam hukum Islam diatur dalam ( *hadlanah* ), yang diartikan “ melakukan pemeliharaan anak-anak yang masih kecil, laki-laki atau perempuan, atau yang sudah besar, tetapi belum tamyiz, dan menyediakan sesuatu yang menjadikan kebajikannya, menjaganya dari sesuatu yang menyakitinya dan merusaknya, mendidik jasmani, rohani dan akalannya agar mampu berdiri sendiri menghadapi hidup dan memikul tanggung jawabnya.<sup>28</sup> Dalam hal ini, kedua orang tua wajib bertanggung jawab penuh atas perawatan, pemeliharaan, pendidikan, akhlak, dan agama anaknya.

Menurut Undang-undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 51 mengatur tentang wali sebagai berikut :

1. Wali dapat ditunjuk oleh satu orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua, sebelum ia meninggal, dengan surat wasiat atau dengan lisan di hadapan 2 (dua) orang saksi.
2. Wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik.
3. Wali wajib mengurus anak yang dibawah penguasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya, dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu.

---

<sup>27</sup> Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, Hukum Perkawinan Dan Keluarga di Indonesia, cet,2, Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2004 hal 147

<sup>28</sup> Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah* 8, ( Bandung: Al Maarif, 1980), 173.

4. Wali wajib membuat daftar harta benda anak yang berada dibawah kekuasaannya pada waktu memulai jabatannya dan mencatat semua perubahan-perubahan harta benda anak atau anak-anak itu.
5. Wali bertanggung-jawab tentang harta benda anak yang berada dibawah perwaliannya serta kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaiannya.

Adapun pengertian perwalian menurut Kompilasi hukum Islam adalah sebagai berikut: “Perwalian adalah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, orang tua yang masih hidup tidak cakap melakukan perbuatan hukum”.<sup>29</sup>

Tugas dan kewajiban seorang wali adalah mengurus pribadi anak serta harta kekuasaan anak yang berada di bawah perwaliannya untuk kepentingan anak itu sendiri. Selanjutnya perincian tugas dan kewajiban seorang wali terhadap diri dan harta benda anak yang berada di bawah perwaliannya dijelaskan dalam pasal 110 Kompilasi Hukum Islam:

1. Wali berkewajiban mengurus diri dan harta orang yang berada di Bawah perwaliannya dengan sebaik-baiknya dan berkewajiban memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan lainnya untuk masa depan orang yang berada di bawah perwaliannya.

---

<sup>29</sup> Departemen Agama RI, *Kompilasi hukum Islam*, ( Bandung: CV Nuansa Aulia, t.t.), 14

2. Wali dilarang mengikatkan, membebani dan mengasingkan harta orang yang berada di bawah perwaliannya, kecuali bila perbuatan tersebut menguntungkan bagi orang yang berada di bawah perwaliannya atau merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan.
3. Wali bertanggung jawab terhadap harta orang yang berada di bawah perwaliannya, dan mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat kesalahan atau kelalaiannya.
4. Dengan tidak mengurangi ketentuan yang diatur dalam pasal 51 ayat (empat) Undang-undang No. 1 tahun 1974, pertanggungjawaban wali tersebut ayat (tiga) harus dibuktikan dengan pembukuan yang ditutup tiap satu tahun sekali.

Dijelaskan dalam pasal-pasal selanjutnya: Pasal 107

1. Perwalian hanya terhadap anak yang belum mencapai umur 21 tahun dan atau belum pernah melangsungkan perkawinan
2. Perwalian meliputi perwalian terhadap diri dan harta kekayaannya.

Pada dasarnya perwalian menurut Kompilasi Hukum Islam mempunyai kekuasaan yang diberikan kepada seseorang untuk mewakili anak yang belum dewasa dalam melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan kebaikan si anak yang meliputi perwalian terhadap diri juga harta kekayaannya. Adapun anak belum dewasa menurut Kompilasi Hukum Islam adalah anak yang belum mencapai usia 21 tahun dan atau belum pernah menikah.

Disamping itu, Kompilasi Hukum Islam ( KHI ) juga memberikan ketentuan pada pasal 107 ayat 4 agar wali itu harus orang yang sudah dewasa,

berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik, atau badan hukum dan di utamakan.

Menurut KUH.Perdata perwalian dibagi menjadi tiga macam yaitu :

1. Perwalian oleh orang tua yang hidup terlama
2. Perwalian yang ditunjuk oleh ayah atau ibu dengan surat wasiat atau dengan akta autentik.
3. Perwalian yang diangkat oleh Hakim.<sup>30</sup>

Dasar yang dipakai dalam hal ijin menjual oleh wali didasarkan pada pasal 359 KUH Perdata yaitu :

*Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.*

Dikuatkan Pasal 362 KUH Perdata yaitu

*Wali berwajib segera setelah perwaliannya mulai berlaku, dibawah tangan Balai Harta Peninggalan mengangkat sumpah, bahwa ia akan menunaikan perwalian yang dipercayakan kepadanya dengan baik dan tulus hati. Jika ditempat tinggal si wali atau dalam jarak lima belas pal dari itu tiada Balai Harta Peninggalan, pun tiada suatu perwakilan dari itu berkedudukan, maka sumpah boleh diangkat didepan Pengadilan Negeri atau pun di muka Kepala Pemerintah daerah tempat tinggal si wali.*

Dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 112 yaitu ;

---

<sup>30</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-perwalian-definisi-dalam.html> didownload 20 November 2016

*Wali dapat mempergunakan harta orang yang berada dibawah perwaliannya, sepanjang diperlukan untuk kepentingannya menurut kepatutan atau bil ma'ruf kalau wali itu fakir*

Dalam penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt Pasal 359 dan Pasal 362 tidak dicantumkan dalam hakim memberikan pertimbangan tentang Penetapan Perwalian, Pasal 359 dan Pasal 362 merupakan pasal dalam KUH Perdata yang dipakai dalam memberikan ijin menjual wali terhadap harta warisan yang ahli warisnya di bawah umur

Perjanjian jual beli dalam pengertian KUH Perdata adalah merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan 1540 KUH Perdata, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam undang-undang.<sup>31</sup> Perjanjian jual beli adalah bersifat *Obligatoir*, artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak menimbulkan *schuld* dan *haftung* (menimbulkan hak dan tanggungjawab), kecuali undang-undang menentukan lain. Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian bernama, karena pengertiannya diatur secara tegas dalam KUH Perdata yaitu pada Pasal 1457 KUH Perdata, yang mengatur bahwa : Perjanjian jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>31</sup> Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 149;

Perjanjian jual beli, mensyaratkan 2 (dua) tahapan, yaitu tahap perjanjian jual beli bersifat *obligatoir*, perjanjian jual beli lahir dengan cukup adanya kesepakatan mengenai harga dan barangnya, tidak mensyaratkan mengenai waktu pembayaran dan penyerahannya. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli sesuai dengan Pasal 1457 KUH Perdata adalah mengenai harga dan barang. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>32</sup>

Tahap berikutnya adalah penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian. Kesepakatan ini belum menyebabkan beralihnya hak atas objek perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Peralihan hak baru terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata setelah dilakukan penyerahan atas objek perjanjian. Penyerahan dalam perjanjian menurut Hukum perdata merupakan waktu berpindahnya hak milik atas kebendaan, dimana dikenal adanya penyerahan nyata dan penyerahan hak milik secara yuridis (kepercayaan) seperti yang terjadi pada perjanjian kredit bank.<sup>33</sup>

Perjanjian jual beli menurut KUH perdata tidak mensyaratkan harus dibuat dengan akta otentik untuk berlakunya perjanjian tersebut. Lahirnya perjanjian jual beli cukup dengan telah terjadinya kesepakatan tentang harga dan barang, tidak mensyaratkan harus dibuat dihadapan pejabat umum, bahkan perjanjian jual beli dapat dilakukan cukup dengan lisan.

---

<sup>32</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2011). hlm. 38;

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm. 39;

Kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, merupakan bagian dari syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak terpenuhi syarat pada perjanjian jual beli, dapat mengakibatkan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Kesepakatan dan kecakapan para pihak yang mengikatkan diri merupakan syarat subjektif yaitu syarat yang melekat pada diri para pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tidak memenuhi syarat subjektif maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Maksudnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan apabila ada yang memohonkan pembatalan.

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan al-bai' yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu. Sedangkan menurut istilah yang dimaksud jual beli atau bisnis adalah :

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.
- b. Menurut Syekh Muhamad ibn Qasim alghazzi pengertian jual beli yang paling tepat adalah memiliki suatu harta (uang) dengan Mengganti sesuatu atas dasar ijin syara, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan Syara untuk selamannya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang

c. Menurut imam taqiyuddin dalam kitab akhayar adalah saling tukar harta, saling menerima, dengan cara yang sesuai dengan syara.<sup>34</sup>

Jual beli yang sesuai dengan syariat Islam harus memenuhi rukun dan syarat dari jual beli sementara rukun jual beli itu dipandang sah. Karena Jual beli merupakan suatu akad maka harus dipenuhi rukun dan syaratnya.

Rukun dan syarat jual beli, Para ulama berbeda pendapat. Menurut Mazab Hanafi rukun jual beli hanya ijab dan kabul. Menurut mazab Hanafi yang menjadi rukun jual beli hanya kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli. Ada dua indikator (qarinah) yang menunjukan kerelaan dari kedua belah pihak, yaitu dalam bentuk perkataan (ijab dan qabul) dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerima uang).<sup>35</sup>

Jumhur ulama membagi rukun jual beli menjadi empat yaitu Orang yang berakad, sighthat, ada barang yang dibeli, dan ada nilai tukar pengganti barang. Jumhar Ulama menjelaskan bahwa syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang disebut sebagai berikut :

a. Syarat orang berakad

1. Berakal, dengan syarat tersebut maka anak kecil yang belum berakal (belum dewasa) tidak boleh melakukan transaksi jual beli, dan jika transaksi terjadi maka tidak sah

---

<sup>34</sup> Jual beli dalam Pandangan Islam , shobirin, Jurnal bisnis dan management Islam, Hal 1 didownload 10 Desember 2016

<sup>35</sup> M Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam cetakan ke 1, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada,2003 hal 118

2. Orang yang melakukan transaksi pada saat itu adalah orang yang berbeda. Maksudnya adalah orang pada saat bersamaan menjadi penjual dan pembeli
- b. Syarat yang terkait dengan ijab dan qobul
1. Orang yang mengucapkan telah dewasa atau akil baliqh (berakal)
  2. Qobul harus sesuai dengan ijab
  3. Ijab dan Qobul harus dilakukan dalam satu transaksi dan tidak boleh terpisahkan maksud kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus hadir dalam waktu bersamaan.<sup>36</sup>
- c. Syarat yang diperjualbelikan
1. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi tetapi pihak penjual menyatakan sanggup untuk mengadakan barang tersebut
  2. Barang tersebut dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
  3. Milik seseorang
  4. Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung atau waktu yang disepakati.
- d. Syarat nilai tukar (harga Barang)
1. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya
  2. Dapat diserahkan pada saat transaksi, sekalipun cara hukum seperti pembayaran dengan cek, atau kartu kredit.
  3. Jika jual beli dilakukan dengan cara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid hal 120*

Syarat suatu hal tertentu yang menjadi objek dari perjanjian dan perjanjian dibuat karena sebab yang halal menjadi syarat yang bersifat objektif artinya syarat tersebut melekat pada objek dari perjanjian, sehingga apabila syarat ini tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada, artinya sejak semula perjanjian tidak pernah dilahirkan dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Proses akan lebih panjang jika ada diantara ahli waris yang masih di bawah umur atau tidak cakap melakukan perbuatan hukum, seperti gila, sudah sangat tua dan kondisi lainnya. Untuk kondisi seperti ini harus dibuatkan terlebih dahulu surat penetapan pengadilan mengenai wali yang berhak mewakili mereka.

Menurut ketentuan pasal 309 juncto 393 dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata, pengalihan hak milik dari anak yang masih di bawah umur harus berdasarkan pada Penetapan dari Pengadilan Negeri. Di beberapa daerah tertentu 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 Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974. Dimana ketentuan pasal tidak mengharuskan pengalihak hak milik dari seorang anak yang masih di bawah umur harus melalui Penetapan Pengadilan Negeri. Kantor Pertanahan mewajibkan adanya Penetapan Pengadilan Negeri tersebut. Dengan demikian Kantor Pertanahan mendasari kebijakan syarat tersebut pada Kitab

---

<sup>37</sup> Syaifullah M.S, Etika Jual Beli Dalam Islam, Hunafa Jurnal studia Islamika, hal 379 didownload 10 Desember 2016

Undang Undang Hukum Perdata. Hal ini mungkin disebabkan kekuatan hukum ketentuan pasal tersebut secara psikologis lebih kuat dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 yang memang tidak secara jelas mengatur hal tersebut sekaligus untuk melindungi kepentingan dari anak di bawah umur yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum sengaja diciptakan oleh negara sebagai implementasi dari negara dalam memberikan pelayanan kepada rakyat, khususnya pembuatan alat bukti yang otentik yang diakui oleh negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu, demikian yang diatur dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan 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.

Perbuatan Hukum hak atas tanah yang dimaksud merupakan kewenangan PPAT dalam membuat aktanya, diatur dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- 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 membebankan Hak Tanggungan.<sup>38</sup>

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta-akta tertentu terhadap perbuatan hukum hak atas tanah, merupakan pendelegasian sebagian kewenangan kegiatan pendaftaran tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Berdasarkan pada pengertian tersebut, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebatas pada pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang sebenarnya merupakan kewenangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.<sup>39</sup>

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

---

<sup>38</sup> Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>39</sup> Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Ketentuan Tentang PPAT*, (Medan : Magister Kenoteriatan Sekolah Pasca Sarjana, Universitas Sumatera Utara, 2009) hlm. 3; di download 10 januari 2017

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>40</sup>

Tanah adalah obyek yang vital dalam kehidupan dan dapat menimbulkan permasalahan dalam masyarakat maupun individu-individu, sehingga untuk menghindari konflik atau permasalahan maka dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan lebih khusus mengenai pendaftaran tanah untuk dapat memperoleh hak atas tanah. Mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Undang-

---

<sup>40</sup> <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> di download 20 November 2016

undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19

UUPA menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tanah dalam ayat (1) meliputi :
  - Pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak
  - Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
  - Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kemudian sesuai dengan perintah Pasal 19 UUPA, perlu adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah ini. Atas dasar perintah itu, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tidak memuaskan, sehingga akhirnya pemerintah mengganti

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan tentang tujuan dari Pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk menjamin 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. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi dibidang pertanahan secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya wajib didaftar.

4. Di samping itu pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya Pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi dibidang peertanahan. Tertib administrasi maksudnya bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga mudah mencari data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang Pendaftaran tanah tersebut.

Adapun rangkaian kegiatan Pendaftaran tanah ini diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yakni :

- A. kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  1. pengumpulan dan pengolahan data fisik.
  2. pembuktian hak dan pembukuannya.
  3. penerbitan sertipikat.
  4. penyajian data fisik dan data yuridis.
  5. penyimpanan daftar umum data dokumen
- B. kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran meliputi :
  1. Pendaftaran, peraturan dan pembebanan hak.

2. Pendaftaran perubahan data Pendaftaran tanah lainnya.<sup>41</sup>

Pluralisme penentuan batas usia dewasa yang terjadi pada sistem hukum di Indonesia, terjadi tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan hukum saja, melainkan harus melakukan pengkajian secara interdisipliner karena kedewasaan sendiri dipergunakan oleh hampir semua bidang ilmu sosial, diantaranya: ilmu sosiologi, ilmu hukum, ilmu politik, ilmu ekonomi bahkan dalam ilmu agama pun persoalan kedewasaan menjadi hal yang prinsip dan menentukan. Dalam lapangan ilmu hukum sendiri kedewasaan dapat menentukan keabsahan dari suatu perbuatan hukum. Seseorang yang belum dewasa dipandang sebagai subjek yang belum mampu bertindak sendiri dihadapan hukum, sehingga tindakan hukumnya harus diwakili oleh orang tua/waliya.

Dalam Surat Edaran Menteri Hukum Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan adalah mewujudkan kepastian hukum mengenai kedewasaan dan kecakapan seseorang dalam rangka pelayanan pertanahan. Maksud dan tujuan dari ini agar terdapat keseragaman untuk mengatur batasan usia dewasa yang dapat dilakukan yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat menyatakan bahwa batas usia kedewasaan adalah 18 (delapan Belas) Tahun.

---

<sup>41</sup> <http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2009/02/analisis-perbedaan-uu-no-10-tahun-1961.html> di download 20 November 2016

Dengan adanya surat edaran dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tertanggal 26 Januari 2015 tentang batasan usia dalam rangka pelayanan pertanahan dan dalam penetapan pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt tertanggal 4 Februari 2015 maka pelaksanaan penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto tidak berlaku lagi karena ahli waris sudah dianggap dewasa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dikeluarkan Sebelum penetapan Pengadilan Negeri dikeluarkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus melibatkan anak sebagai ahli waris dalam akta jual beli atas harta waris yang sertifikat hak bersama dan Pelaksanaan Penetapan Pengadilan tidak berlaku karena pengalihan Hak atas tanah karena ahli waris dibawah umur sudah dinyatakan dewasa dengan adanya surat edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 dan tidak bertentangan dengan pasal 1365 KUH Perdata.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.<sup>42</sup>

Dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas mempergunakan Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt untuk dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas ijin menjual untuk atas nama YULIA RAHMAWATI dan WAHYU RIZALDHI, atas sertifikat Hak Milik Hak Milik No 01869 terletak di kelurahan Karangklesem kecamatan purwokerto Selatan Kabupaten banyumas, dengan Surat Ukur Nomor : 00123/Kr.Klesem/1999 Tanggal 21 Agustus 1996 Luas 858 Meter Persegi tercatat atas nama TUTI HARYANTI, YULIA RAHMAWATI dan WAHYU RIZALDHI dan harta tersebut merupakan harta waris bersama peninggalan suami atau orang tua. Dalam akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dewi Rubijanto,SH berkedudukan di kabupaten Banyumas TUTI HARYATI selaku ahli waris dari suami Pemohon bernama HENDRO

---

<sup>42</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris> di download 20 Desember 2016

SUNARYO telah meninggal dunia pada tanggal 07 September 2012 di Banyumas dikarenakan pembunuhan mewakili untuk diri sendiri dan kedua anaknya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri untuk melakukan tanda tangan sebagai penjual dalam akta jual beli tersebut.

Kendala yang dihadapi Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt dengan surat edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tertanggal 26 Januari 2015 Tentang batasan usia dalam rangka pelayanan pertanahan dan dalam penetapan pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt tertanggal 4 Februari 2015 maka pelaksanaan penetapan Pengadilan tidak lagi memenuhi pasal 1330 ,pasal 330 , pasal 345 , pasal 385 pasal 393 KUH Perdata karena dengan surat edaran tersebut 18 Tahun dianggap sudah dewasa.

Keanekaragaman dalam menentukan batas usia kedewasaan diakibatkan oleh tidak adanya patokan yang dapat digunakan secara akurat untuk menentukan batas kedewasaan manusia, usia dan tindakan perkawinan memang bisa menjadi salah satu penentu kedewasaan, namun tidak selalu menjadi ukuran yang tepat karena kedewasaan sendiri merupakan suatu keadaan dimana seseorang telah mencapai tingkat kematangan dalam berpikir dan bertindak, sedangkan tingkat kematangan itu hadir pada masing-masing orang secara berbeda-beda, bahkan mungkin saja sampai dengan akhir hayatnya manusia tidak pernah mengalami kedewasaan karena kedewasaan tidak selalu berbanding lurus dengan usia.

Surat edaran dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tertanggal 26 Januari 2015 tentang batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan adalah mewujudkan kepastian hukum mengenai kedewasaan dan kecakapan seseorang dalam rangka pelayanan pertanahan. Maksud dan tujuan dari ini agar terdapat keseragaman untuk mengatur batasan usia dewasa yang dapat dilakukan yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat menyatakan bahwa batas usia kedewasaan adalah 18 (delapan Belas) Tahun.

Pluralisme penentuan batas usia dewasa yang terjadi pada sistem hukum di Indonesia sudah tidak ada khususnya dibidang pertanahan yang menjadi kewenangan kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan batasan ini dengan maksud dan tujuan dari ini agar terdapat keseragaman untuk mengatur batasan usia dewasa yang dapat dilakukan yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat.

Jual beli Harta waris adalah perkara mudah, sama halnya dengan proses jual beli yang ada. Perbedaan yang terjadi di pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan hak atas tanah yang diperoleh karena waris dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Jika pada jual beli biasa, yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yaitu pembeli, sedangkan subjek BPHTB harta warisan yaitu ahli waris dari seorang yang telah meninggal dunia.

Ahli waris yang ada akan dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Waris (SKW). Untuk Warga Negara Indonesia asli, Surat Keterangan Waris dibuat di bawah tangan dengan ditandatangani oleh dua orang saksi dan disahkan oleh lurah dan dikuatkan oleh camat setempat. Sementara itu, untuk Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa dan Eropa, Surat Keterangan Waris dibuat dengan akta notaris dan untuk Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing, seperti Arab dan India Surat Keterangan Waris dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Adakalanya untuk kasus tertentu Surat Keterangan Waris dibuatkan dengan penetapan Pengadilan Negeri atau yang lazim disebut fatwa waris. Surat Keterangan Waris dengan Penetapan Pengadilan Negeri dibutuhkan terutama untuk kondisi ahli waris terdiri dari banyak orang yang berpotensi menimbulkan sengketa. Hal ini bisa terjadi jika pewaris merupakan orang dengan tingkatan yang sudah jauh secara vertikal dalam hubungan kekeluargaan. Terhadap Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt memberikan ijin untuk menjual kepada TUTI HARYATI diri sendiri dan atas nama YULIA RAHMAWATI dan WAHYU RIZALDHI selaku ahli waris dari bernama HENDRO SUNARYO telah meninggal dunia dapat dipergunakan untuk mencegah potensi timbulnya sengketa antara ahli waris dikemudian hari.

## **F. Metode Penelitian**

Metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut ilmu. Dengan demikian, ilmu merupakan pengetahuan yang diperoleh melalui metode ilmiah, karena idealnya dari ilmu adalah untuk memperoleh

interelasi yang sistematis dari fakta-fakta dengan menggunakan pendekatan kesangsian sistematis. Penelitian dan metode ilmiah sebenarnya mempunyai hubungan yang erat.<sup>43</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis, kecuali itu maka diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>44</sup>

Penulisan tesis ini, tidak terlepas dari kegiatan penelitian tersebut. Dalam melakukan kegiatan penelitian, seseorang harus didukung oleh metode penelitian yang baik, agar memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, sehingga dapat dikatakan, bahwa metode penelitian merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian.<sup>45</sup>

#### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang Hukum Waris Islam, Kompilasi

---

<sup>43</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan keenam, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 44;

<sup>44</sup> Soerjono. Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*,(Jakarta :UI-Press, 2010), hlm. 43;

<sup>45</sup> *Ibid.* hlm. 44;

Hukum Islam, Perwalian Menurut Islam, Kewenangan Pengadilan agama, artikel-artikel dan buku-buku yang relevan dengan permasalahan yang akan di teliti.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pertimbangan yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara pada tingkat kasasi terhadap Penetapan Perwalian terhadap ahli waris yang di bawah umur atau belum cakap dan kewenangan pengadilan dalam melakukan penetapan perwalian yang ahli waris dibawah umur serta akibat hukum terhadap penetapan perwalian oleh pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt dalam pelaksanaan perjanjian jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 3. Sumber dan Jenis data

Penelitian ini, penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh atau di kumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder diperoleh dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat atau tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi, baik dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder dibidang Hukum dapat dibedakan menjadi :

- a. Bahan-bahan hukum primer yang mengikat berupa norma dasar Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Islam, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt tentang penetapan perwalian atas permohonan saudara TUTI HARYANTI terhadap kedua anaknya yang Bernama YULIA RAHMAWATI dan WAHYU RIZALDHI pada saat ini belum dewasa atas sertifikat Hak Milik No 01869 terletak di kelurahan Karangklesem kecamatan purwokerto Selatan Kabupaten banyumas, dengan Surat Ukur Nomor : 00123/Kr.Klesem/1999 Tanggal 21 Agustus 1996 Luas 858 Meter Persegi tercatat atas nama TUTI HARYANTI, YULIA RAHMAWATI dan WAHYU RIZALDHI dan harta tersebut merupakan harta waris yang didapat berdasarkan Surat Keterangan Waris dari pewaris bernama HENDRO SUNARYO sebagai peninggalan suami atau orang tua.
- b. Bahan-Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yaitu berupa buku literatur, pendapat sarjana, dan hasil-hasil penelitian tentang Hukum Waris dan Perwalian, Hukum Perikatan serta Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- c. Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan (*Library Research*), yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah literatur, peraturan perundang-undangan, artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti melakukan wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh penelitian pustaka. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka ini dilakukan pembahasan.

Tahap selanjutnya pengolahan data yaitu analisis yang dilakukan dengan metode kualitatif yaitu penguraian hasil penelitian pustaka sehingga dapat diketahui Penetapan Pengadilan Negeri Purwokerto Nomor 8/Pdt.P/2015/PN.Pwt telah dilaksanakan dengan benar.

### **G. Jadwal Penelitian**

Dalam Penelitian Menggunakan Jadwal sebagai Berikut :

No	Bentuk Kegiatan	Waktu																			
		Nov-16				Des-16				Jan-17				Feb-17				Mar-17			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan	■																			
2	Penyusunan Proposal			■	■																
3	Ujian Proposal						■														
4	Pengumpulan & Analisa Data/Informasi							■	■												
5	Penyusunan Laporan/Tesis										■	■	■	■	■	■	■				
6	Ujian Tesis																			■	

## H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini direncanakan selama kurang lebih 4 bulan. Adapun perincian jadwal tersebut adalah sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk

itu maka diuraikan juga kerangka konseptual yang digunakan serta metode penelitian dan sistematik penulisan.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini penulis akan menguraikan mengenai Pelaksanaan dan kendala-kendala serta cara mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan penetapan perwalian ijin menjual Oleh Pengadilan Negeri dalam aspek tinjauan pustaka yang memuat kerangka dan landasan teoritis untuk mendasari penganalisaan masalah yang akan dibahas yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan.

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi uraian hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya mengenai Pelaksanaan penetapan Perwalian oleh Pengadilan dalam proses Jual Beli yang ahli waris dibawah umur, membandingkan antara fakta yuridis dengan fakta empiris yang terjadi di lapangan, serta dampak yang mungkin timbul terhadap fakta sosial.

## **BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.