

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI
MENGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN
YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG
BERWEWENANG**

(Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

TESIS



Oleh:

Mohamad Bayu Firdaus

NIM: 21302300080

Program Studi: Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI
MENGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN
YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG
BERWEWENANG**

(Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)**

**Oleh :
Mohamad Bayu Firdaus**

NIM : 21302300080

Program Studi: Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN
SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH
PEJABAT YANG BERWEWENANG**

(Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

Oleh :

Mohamad Bayu Firdaus

NIM : 21302300080

Program Studi: Kenotariatan

Disetujui oleh ;

Pembimbing

Tanggal, 13 Mei 2025

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

NIDN : 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN
SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH
PEJABAT YANG BERWEWENANG**

(Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

TESIS

Oleh :

Mohamad Bayu Firdaus

NIM : 21302300080

Program Studi: Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 Mei 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN : 0121117801

Anggota

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

NIDK : 8905100020

Anggota

Dr. H. D. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK : 8897823420

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya, yang bertandatangan dibawah ini,

Nama : Mohamad Bayu Firdaus

NIM : 21302300080

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul:

“AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG BERWEWENANG” (Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

benar benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apa bila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri ciri plagiat dan bentuk betuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Mei 2025

Yang Menyatakan



Mohamad Bayu Firdaus
21302300080

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Mohamad Bayu Firdaus

NIM : 21302300080

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Tesis dengan judul:

“AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG BERWEWENANG” (Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap menvantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Mei 2025

Yang Menyatakan,



Mohamad Bayu Firdaus

21302300080

MOTO DAN PERSEMBAHAN

*Aku meminta kekuatan dan Allah memberikanku kesulitan untuk membuatku
semakin kuat*

(**Salahuddin Yusuf Al Ayyubi**)

Karya Ilmiah ini kupersembahkan kepada :

- **Ibuku**, yang telah melalui banyak perjuangan dan rasa sakit dalam menjaga dan mebesarkan saya dengan kasih sayangnya, selalu mendoakanku, dan selalu menasehatiku agar menjadi lebih baik
- **Istriku** yang saat ini masih berjuang melawan sakitnya, tapi selalu mendukung saya untuk menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas semua cinta dan dukungan yang telah kamu berikan kepada saya. Segala perjuanganku hingga titik ini ku persembahkan padamu. Terima kasih telah menjadi pasangan yang menyempurnakan semua kekuranganku
- **Kedua anakku** yang selalu menjadi penyemangat dan penyempurna hidupku
- **Dosen pembimbing** yang telah sabar mendampingi saya, yang telah mengarahkan saya dalam melakukan penulisan karya ilmiah ini. Sekali lagi saya ucapkan banyak terimakasih
- **Teman teman seperjuangan di kampus** yang tidak pernah berhenti memberikan dukungan dan selalu mengejar ngejar saya agar segera menyelesaikan tesis ini. Sukses untuk kita semua.
- **Seluruh dosen maupun staf di Program Studi Ilmu Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang** yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: “AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG BERWEWENANG” (Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt) dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini jauh dari kata sempurna dan tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

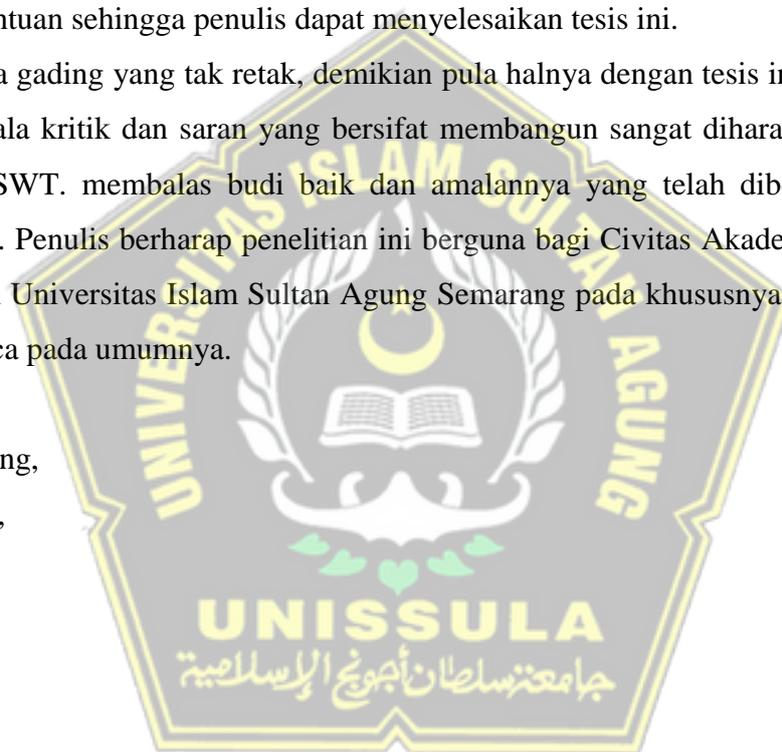
1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik.
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna

selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

8. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Ibu, istri dan kedua anakku tercinta yang selalu memberi semangat untuk saya dalam menyelesaikan tesis ini
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang,
Penulis,



Mohamad Bayu Firdaus

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah yang melibatkan anak di bawah umur harus memenuhi persyaratan hukum tertentu, termasuk penggunaan surat perwalian yang sah. Namun dalam praktiknya, masih ditemukan penggunaan Surat Keterangan Perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang yang tidak memenuhi ketentuan undang-undang, sehingga menimbulkan akibat hukum terhadap keabsahan akta jual beli. Penelitian ini menganalisis implikasi yuridis dari penggunaan surat keterangan perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam transaksi jual beli tanah, dengan studi kasus pada Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt, yang membatalkan jual beli karena ketidakabsahan dokumen perwalian. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis analisis pertimbangan majelis hakim terhadap putusan pembatalan jual beli yang menggunakan surat keterangan perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang, serta melakukan analisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis Dan Sumber Data yang digunakan dalam palam penelitian ini adalah data sekunder yang terbagi menjadi tiga, yakni: Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta Bahan hukum tersier. Adapun penelitian ilmiah ini menggunakan teknik studi kepustakaan dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif

Hasil dari penelitian ini adalah Akta Jual Beli Nomor 60/2017 dianggap tidak berkekuatan hukum karena pada saat itu salah satu pihak penjual belum dewasa atau belum mencapai usia yang diakui secara hukum untuk melakukan perjanjian. Adapun mengenai penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur tidak sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Pasal 309 KUHPerdara *juncto* 393 KUHPerdara. Majelis Hakim membatalkan transaksi jual beli yang menggunakan surat keterangan perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat tersebut dianggap tidak berkekuatan hukum karena tidak memenuhi prosedur hukum yang benar terkait perwalian anak di bawah umur, sehingga mengakibatkan akta jual beli dan produk sertipikat hak milik atas tanah tidak memiliki kekuatan hukum atau lebih tepatnya tidak berkekuatan hukum.

Kata kunci: akibat hukum, akta jual beli, surat keterangan perwalian

ABSTRACT

Transactions involving minors must meet certain legal requirements, including the use of a valid guardianship letter. However, in practice, it is still found that the use of Under-Hand Guardianship Certificate does not meet the provisions of the law, thus causing legal consequences on the validity of the sale and purchase deed. This research analyzes the juridical implications of using an underhand guardianship certificate in a land sale and purchase transaction, with a case study of District Court Decision Number 100/Pdt.G/2021/PN.Skt, which invalidated the sale and purchase due to the invalidity of the guardianship document. The purpose of this study is to analyze the analysis of the panel of judges' consideration of the decision to cancel the sale and purchase using an underhand guardianship certificate, and to analyze the legal consequences of the sale and purchase deed using an underhand guardianship letter.

This research is normative legal research using a statutory approach and a case approach. The types and sources of data used in this research are secondary data which are divided into three, namely: Primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. This scientific research uses literature study techniques in collecting and compiling the necessary data. The data analysis used in this research is qualitative data analysis.

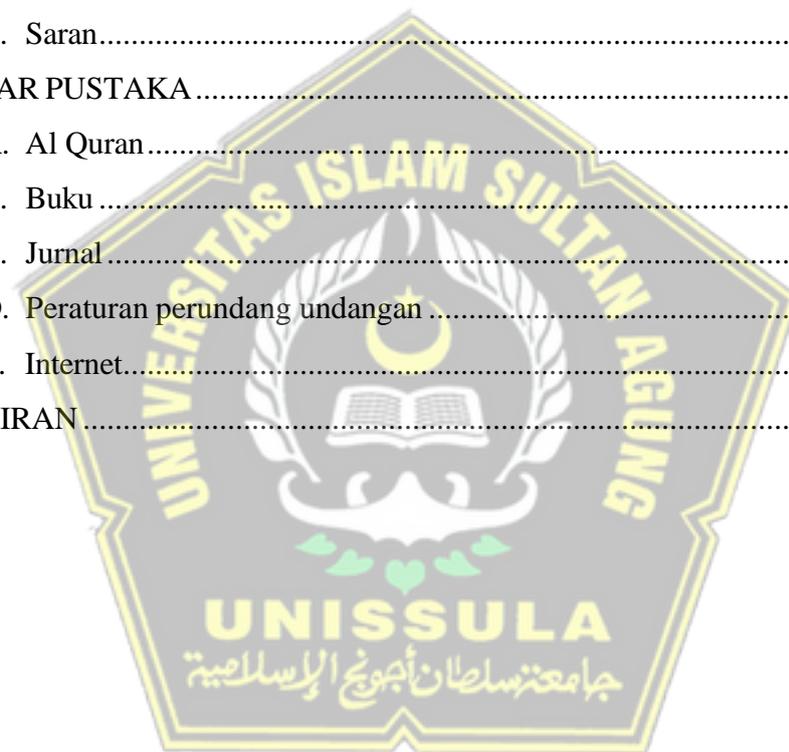
The result of this research is that Sale and Purchase Deed Number 60/2017 is considered legally invalid because at that time one of the selling parties was not yet an adult or had not reached the legally recognized age to enter into an agreement. As for the sale of immovable property owned by minors, it is not in accordance with what has been regulated in Article 309 of the Civil Code in conjunction with 393 of the Civil Code. The Panel of Judges invalidated the sale and purchase transaction that used an underhand guardianship certificate signed by the Lurah and Camat as legally unenforceable because it did not fulfill the correct legal procedures related to guardianship of minors, resulting in the sale and purchase deed and land title certificate products not having legal force or more precisely not legally enforceable.

Keywords: *legal consequences, deed of sale and purchase, guardianship certificate*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	30
A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum.....	30
B. Tinjauan Umum Akta PPAT.....	33
C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	50
D. Tinjauan Umum Surat Keterangan Perwalian.....	63
E. Tinjauan Umum Surat Keterangan Perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang.....	71
F. Jual Beli Dalam Perspektif Islam.....	74
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	84

A. Analisis pertimbangan majelis hakim terhadap putusan pembatalan jual beli yang menggunakan surat keterangan perwalinan yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt	84
B. Analisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang menggunakan surat perwalinan yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.	94
BAB IV PENUTUP.....	104
A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	108
A. Al Quran.....	108
B. Buku	108
C. Jurnal	113
D. Peraturan perundang undangan	114
E. Internet.....	115
LAMPIRAN.....	116



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D ayat (1) disebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama didepan hukum”, hal tersebut juga berlaku dalam bidang pertanahan. Negara hadir untuk mencegah terjadinya konflik atau sengketa terhadap penguasaan dan atau kepemilikan hak milik atas tanah dengan mengesahkan suatu undang-undang yang mengatur di bidang pertanahan yaitu Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria ini mengatur tentang pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah sebagai upaya pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Dalam peralihan hukum biasanya terjadi karena adanya perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan.¹

¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Predana Media, Jakarta, hal. 301

Cara peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat yaitu salah satunya jual beli. Terjadinya jual beli dianggap sah apabila dilaksanakan oleh para pihak yang memenuhi syarat formil maupun syarat materiil. Dalam syarat materiil jual beli yaitu bahwa penjual memiliki hak dan memiliki wewenang untuk menjual tanah yang dimilikinya dan pembeli juga memiliki hak untuk membeli tanah yang dijual oleh penjual. Selain itu tanah yang diperjualbelikan tidak diperbolehkan jika status tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Jika semua syarat baik syarat materiil maupun syarat formil tersebut sudah terpenuhi maka bisa dilaksanakan proses jual beli di hadapan pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai jual beli hak atas tanah. Akta otentik merupakan yang dimana di dalam bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pegawai umum yang memiliki kekuasaan untuk hal tersebut² Pegawai umum tersebut ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengaturan tentang perjanjian jual beli menurut Undang-undang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pengertian perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tindakan mengikatkan diri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut

² Dian Ekawati, dkk, 2021, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika*, Universitas Pamulang, hal. 90.

mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan (overeenkomst). Persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tidak lain adalah penyesuaian kehendak antara para pihak.³

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan

Pasal 1457 tidak dapat berdiri sendiri didalam melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah. Perbuatan hukum ini harus memenuhi syarat sah jual beli yang tunduk pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 yang menyatakan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab hal yang halal.

Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum, sehingga yang menjadi subyek hukum harus cakap didalam melakukan perbuatan atau tindakan hukum. Didalam Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa anak dibawah umur merupakan salah satu pihak yang masuk kategori tidak cakap didalam melakukan perbuatan hukum, artinya bahwa anak yang masih dibawah umur harus memerlukan walinya didalam melakukan perbuatan hukum.

³ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hal. 23.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak untuk memenuhi unsur dari syarat subyektifnya. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).⁴ Pasal 1330 KUHPerdata mengatur bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian salah satunya adalah orang-orang yang belum dewasa. Sering kali terjadi di masyarakat bahwa ahli waris yang memperoleh harta warisan berupa tanah merupakan anak di bawah umur. Meskipun menurut hukum belum dewasa, anak di bawah umur sebagai ahli waris juga memiliki hak yang sama atas bagian harta warisan sehingga ia juga berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari warisan. Namun, anak di bawah umur tersebut tidak cakap bertindak sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang berasal dari warisan harus diwakili oleh orang tuanya apabila berada di bawah kekuasaan orang tua atau walinya apabila berada di bawah perwalian

⁴ Pengadilan Negeri Tahuna, "Perjanjian Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan", <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/perjanjian>, diakses tanggal 20 Juni 2024, pkl. 02.09

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa anak yang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua selama orang tua tidak dicabut dari kekuasaannya. Dengan demikian, jika kekuasaan orang tua dicabut, maka kekuasaan itu harus digantikan oleh wali. Perwalian merupakan kewajiban hukum untuk mengawasi dan mengurus pribadi anak yang belum dewasa serta harta bendanya. Tujuan adanya perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah perwalian sehingga seluruh kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab dari seorang wali. Baik orang tua maupun wali memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak anak di bawah umur yang berada di bawah kekuasaan atau di bawah perwaliannya serta memiliki tanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan anak tersebut dengan sebaik-baiknya

Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap adalah seseorang dengan minimal berusia 18 tahun dan cakap melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan sendiri oleh seorang anak karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Didalam Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan, perwalian anak jatuh pada orang tuanya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah, serta pada ayat kedua menjelaskan bahwa orang tuanya mewakili si anak

mengenai perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak pada Pasal 33 ayat (2), mengatur mengenai perwalian anak melalui penetapan pengadilan. Selanjutnya pada Pasal 34 menerangkan bahwa wali yang ditunjuk berdasarkan penetapan pengadilan, dapat mewakili anak untuk melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk kepentingan yang terbaik bagi anak.

Badan Pertanahan Nasional yang merupakan institusi memiliki tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia tentu didalam proses peralihan hak milik tanah yang melibatkan anak yang belum cakap hukum memerlukan perwalian. Didalam prakteknya, peralihan hak atas tanah yang melibatkan anak dibawah umur sebagai penerima hak menggunakan surat keterangan atau surat pernyataan perwalian yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat sebagai pihak yang mengetahui sebagai syarat surat perwalian didalam mengajukan proses pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional. Seperti contoh kasus pada Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN Skt penggugat menggugat anggota keluarganya dan orang-orang yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Pada kasus perkara ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta hanya mensyaratkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat. Hal tersebut menimbulkan permasalahan berkaitan dengan keharusan penunjukan sebagai wali bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya dengan adanya Surat Keterangan Perwalian

tersebut dan kedudukan akta jual beli yang dibuat tanpa adanya izin pengadilan.

Berkembangnya permasalahan yang ada, maka peneliti ingin menganalisa putusan hakim dalam memutuskan bahwa Akta Jual Beli yang menggunakan Surat Keterangan Perwalian yang ditandatangani dan diketahui oleh Lurah dan Camat berakibat batal demi hukum. Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : “AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN SURAT KETERANGAN PERWALIAN YANG DIBUAT BUKAN OLEH PEJABAT YANG BERWEWENANG”. (Studi Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis membatasi masalah-masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan majelis hakim terhadap putusan pembatalan jual beli yang menggunakan surat keterangan perwalinan yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapat dikemukakan bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Melakukan analisis pertimbangan majelis hakim terhadap putusan pembatalan jual beli yang menggunakan surat keterangan perwalinan yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.
2. Melakukan analisis akibat hukum terhadap akta jual beli yang menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih positif terhadap pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang kenotariatan berkaitan mengenai akibat hukum melaksanakan proses jual beli sertipikat hak atas tanah yang menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi Pemerintah agar mengeluarkan dan menetapkan regulasi khusus yang jelas dan tegas terhadap proses jual beli hak atas tanah yang melibatkan anak dibawah umur sehingga tidak ada dua

- pandangan hukum yang berbeda antara Hakim, PPAT dan pihak Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) agar disetiap Kantah kota dan kabupaten mempertegas landasan hukum didalam prosedur jual beli sertipikat hak atas tanah yang melibatkan anak dibawah umur sehingga tidak terjadi sengketa antara pihak penjual maupun pembeli dikemudian hari.
 - c. Menambah pemahaman dan wawasan bagi pihak PPAT mengenai landasan hukum didalam prosedur jual beli sertipikat hak atas tanah yang melibatkan anak dibawah umur.
 - d. Menambah pemahaman dan wawasan dan tata cara yang benar secara hukum kepada masyarakat yang melakukan jual beli hak atas tanah yang melibatkan anak dibawah umur.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁵ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori

⁵ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan Operational Definition.⁶

Kerangka Konseptual dalam penelitian ini, agar tidak terjadi kesalahan pemahaman dalam tulisan, baik bagi peneliti maupun pembaca hasil penelitian nanti, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁷ Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.⁸ Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibatakibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum⁹. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akibat hukum adalah akibat dari dilakukannya suatu

⁶ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan. Jakarta, hal. 72

⁷ Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hal.39.

⁸ R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 295

⁹ Pipin Syarifin, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Jakarta, hal. 71.

perbuatan atau tindakan dan perbuatan atau tindakan tersebut adalah perbuatan atau tindakan hukum.

2. Akta Jual Beli

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda di sebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan yang kedua adalah suatu tulisan yang dibuat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukkan kepada pembuktian tertentu¹⁰.

Definisi mengenai akta sesungguhnya juga disebutkan dalam Pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Staatblad* tahun 1941 nomor 84 yang menyebutkan bahwa akta adalah surat yang dibuat sedemikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal akta itu.¹¹

¹⁰ Rizki Nurmayanti, 2017, “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi”, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*, hal.165. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2504/1867>. diakses tanggal 21 Februari 2024, pkl. 04.013

¹¹ Taufan Fajar Riyanto, 2023, “Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Samudra Biru, Yogyakarta, hal. 281.

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

3. Perwalian Yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang

Aturan perwalian diatur pada Pasal 50 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi:

- (1) *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.*
- (2) *Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.*

Mengenai kekuasaan orangtua, Pasal 47 ayat (1) UU Perkawinan menetapkan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orangtuanya, selama orangtua tersebut tidak dicabut dari kekuasaannya. Pasal 47 ayat (2) UU Perkawinan selanjutnya mengatur bahwa orangtua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan. Sedangkan Undang Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak pada Pasal 33 ayat (2), mengatur mengenai perwalian anak melalui penetapan pengadilan. Dari keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa Perwalian merupakan kewenangan yang diberikan kepada

seseorang untuk melakukan sesuatu 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.

Perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dapat disimpulkan adalah dokumen perwalian untuk anak dibawah umur yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa melalui penetapan pengadilan, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.¹² Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah di atas adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal

¹² Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.53.

tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.¹³

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.

Asas kepastian hukum sejatinya dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu¹⁴. Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditetapkannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti bahwa pihak yang mencari kepastian hukum ingin mengetahui

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 3.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 2.

apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan hukum untuk memperoleh keadilan¹⁵.

Dalam teori teori tujuan hukum Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:¹⁶

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

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan¹⁷.

¹⁵ L.J.Van Apeldoorn , 2015, *Pengantar Ilmu Hukum (In Leiding Tot De Studie Van Het Nederlandse Recht)*, diterjemahkan Oetarid Sadino, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 19.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 19.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 20.

Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.¹⁸

Kepastian hukum adalah pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif¹⁹.

Dari uraian mengenai teori kepastian hukum menurut para ahli tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti yaitu bahwa adanya kejelasan, tidak boleh menimbulkan multi tafsir dalam hukum tersebut, tidak boleh bersifat

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

¹⁹ E. Fernando M. Manullang, 2017, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 173.

kontradiktif antar peraturan satu dengan lainnya serta peraturan tersebut dapat dilaksanakan.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai Pertimbangan hukum Majelis Hakim didalam putusannya untuk membatalkan akta jual beli yang menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang yang di tandatangani oleh Lurah dan Camat dengan contoh kasus Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt dan Pertimbangan hukum Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Surakarta dalam memproses jual beli Sertipikat Hak Milik nomor 793/Mangkubumen

2. Teori Pertanggung jawaban Hukum

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab, yang secara etimologi berarti kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain.

Teori pertanggungjawaban hukum adalah konsep hukum yang menjelaskan bagaimana seorang individu atau entitas hukum bertanggung jawab atas tindakan atau kelalaiannya yang menyebabkan kerugian atau pelanggaran hukum. Teori ini menjelaskan prinsip-prinsip di balik tanggung jawab hukum, termasuk kesalahan, kelalaian, dan tanggung jawab mutlak.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.²⁰

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang

²⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2011, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7.

membahayakan.” Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:²¹

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

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (tort liability) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²²

²¹ Hans Kelsen, sebagai mana telah diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, hal.140.

²² Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.503.

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (intentional tort liability), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (negligence tort liability), didasarkan pada konsep kesalahan (concept of fault) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (intermingled).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (strict liability), didasarkan pada perbuatannya

Fungsi teori ini pada penulisan tesis ini adalah menjawab rumusan masalah mengenai akibat hukum terhadap adanya pembatalan jual beli tanah oleh Keputusan Majelis Hakim

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan data penelitiannya.²³ Kata penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris “*research*” yang terdiri dari 2 (dua) kata “*re*” berarti

²³ Suharsimi Arikunto, 2003, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 151.

kembali dan “*to search*” berarti mencari. Beberapa ahli mengartikan *research* sebagai riset. Secara singkat *research* dapat dipahami sebagai suatu upaya pencarian Kembali.²⁴ Menurut Pasal 1 ayat (6) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Nasional Ilmu Pengetahuan dan Tehnologi, penelitian adalah kegiatan yang dilakukan menurut metodologi ilmiah untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan pemahaman tentang fenomena alam dan/atau sosial, .pembuktian kebenaran atau ketidakbenaran suatu asumsi dan/atau hipotesis, dan .penarikan kesimpulan ilmiah. Sedangkan menurut Zaenal Arifin, penelitian adalah suatu proses penyelidikan yang ilmiah melalui pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyimpulan data berdasarkan pendekatan, metode, dan teknik tertentu untuk menjawab suatu permasalahan.²⁵

Metode penelitian berarti cara yang tepat untuk melakukan suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai pada menyusun laporan.²⁶ Metode penelitian dalam sebuah karya ilmiah memiliki peran penting sebagai penentu apakah sebuah penelitian dapat dikatakan benar-benar telah mentaati persyaratan keilmuan. Kedudukan metode dalam penelitian merupakan suatu hal yang penting dan perlu diperhatikan dalam setiap penelitian, sebab merupakan kunci keberhasilan

²⁴ Sandu Sitoyo and M Ali Sodik, 2015, *Dasar Metodologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Yogyakarta, hal. 4.

²⁵ Zainal Arifin, 2012, *Penelitian Pendidikan Metode dan Paradigma Baru*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 2.

²⁶ Cholid Narbuko, dan Abu Ahmani, 1997, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hal.1.

dalam mengungkap, menganalisa dan menyimpulkan hasil suatu penelitian pada obyek yang diteliti.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Sebab dari judul Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan- peraturan atau norma-norma hukum dan buku-buku atau literatur-literatur yang berhubungan dengan topik yang diteliti oleh penulis. Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.²⁷ Dalam melaksanakan penelitian ini maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,²⁸ disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁹

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Op. cit.*, hal. 126.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

²⁹ Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta, hal. 118.

Didalam penulisan tesis ini, penelitian tergolong sebagai penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin doktrin hukum yang relevan dan melakukan telaah mengenai konsep-konsep hukum, pendapat para ahli hukum untuk meningkatkan daya interpretasi guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³⁰ Penelitian ini akan menelaah kaidah-kaidah atau norma-norma atau aturan-aturan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas.³¹ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan mengenai pembatalan jual beli hak atas tanah dengan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang oleh putusan majelis hakim yang berakibat akta jual beli tidak memiliki kekuatan hukum.

2. Metode Pendekatan

Dalam pendekatan penelitian ini terdapat beberapa metode pendekatan yaitu: Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang menganalisis, menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan persoalan hukum yang saat ini dihadapi.³² Selanjutnya pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, hal. 35.

³¹ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 56.

³² Peter Marzuki Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grub, Jakarta, hal. 133-134.

menganalisis, menelaah digunakan sebagai pedoman bagi permasalahan hukum untuk menyelesaikan perkara hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk mempelajari norma atau kaidah hukum yang dapat diterapkan. Pendekatan ini berupa pengambilan contoh kasus yang telah terjadi di dalam masyarakat.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus dengan menelaah dokumen, menganalisis permasalahan dengan pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu Putusan nomor: 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

Dengan pendekatan ini diharapkan penulis dapat menguraikan dan mengetahui pertimbangan putusan majelis hakim terhadap pembatalan jual beli hak atas tanah dengan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang yang mengakibatkan akta jual beli tidak memiliki kekuatan hukum.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dari penelitian normatif ini adalah menggunakan data penelitian sekunder. Data sekunder dalam penelitian normatif terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan non hukum yang diperoleh dari penelaahan kepustakaan, literatur atau bahan pustaka dan data yang lain yang diperoleh melalui sumber lain seperti internet.

a. Bahan Hukum Primer

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

- 1) UUD 1945

- 2) KUHPerdata
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
- 4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Undang-undang Jabatan Notaris UU NO 2 Tahun 2014
- 6) Undang Undang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali
- 7) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
- 8) Undang Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak
- 9) Kompilasi Hukum Islam
- 10) Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012
- 11) Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus kasus hukum, yurisprudensi, dan hasilhasil simposium mutakhir yang

berkaitan dengan topik penelitian.³³ Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa bukubuku rujukan yang relevan, hasil karya tulis ilmiah, dan berbagai makalah yang berkaitan.

c. Bahan Bahan Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.³⁴ berupa kamus umum, kamus bahasa, surat kabar, artikel, internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan metode pendekatan yang digunakan, maka teknik yang diterapkan dalam pengumpulan bahan hukum dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum baik Bahan hukum primer bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

5. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu suatu metode analisis data deskriptif analitis yang mengacu pada suatu masalah tertentu yang kemudian dikaitkan dengan

³³ Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, hal. 295.

³⁴ Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, UMM Press, Malang, hal.121.

literatur atau pendapat pakar hukum maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁵

Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data hakikatnya merupakan suatu kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi tersebut berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi yang diinginkan oleh penulis.³⁶

H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan tesis ini yang berjudul Analisis Yuridis Terhadap Akta Jual Beli Menggunakan Surat Keterangan Perwalian Yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang Yang Ditandatangani Oleh Lurah dan Camat Berakibat Batal Demi Hukum.

BAB I : Pendahuluan Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 29.

³⁶ *Ibid.* hlm. 251-252.

Penelitian dan Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka yang berisi Tinjauan Umum Akibat Hukum, Tinjauan Umum Akta Jual Beli, Tinjauan Umum Surat Perwalian Yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang, dan Tinjauan Umum Mengenai Jual beli dalam Perspektif Islam.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil Penelitian dan Pembahasan menguraikan Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Menggunakan Surat Keterangan Perwalian Yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang

BAB V : Penutup

Penutup menguraikan, simpulan saran dari hasil penelitian dan pembahasan yang ada di bab 3 (tiga).

DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka adalah daftar sumber yang digunakan untuk mengutip publikasi ilmiah. Sumber tersebut bisa didapatkan dari buku, majalah, artikel, berita, dan lainnya. Tujuan utama penulisan daftar pustaka yaitu untuk memberikan apresiasi kepada penulis yang karyanya telah dicantumkan dalam penelitian. Hal ini juga memudahkan pembaca untuk mengetahui lebih dalam tentang topik penelitian dengan

mempelajari pustaka atau referensi yang digunakan dalam menulis hasil penelitian.³⁷



³⁷ Daftar Pustaka: Pengertian, tujuan dan tehnik <https://ebizmark.id/artikel/daftar-pustaka-pengertian-tujuan-dan-tehnik>. diakses 24 Februari 2024, pkl 15:00

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.³⁸ Menurut Jazim Hamidi kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.³⁹ Mengenai akibat hukum, Soeroso mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.⁴⁰ Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Contoh: membuat wasiat, pernyataan berhenti menyewa.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh adanya hubungan hukum, yaitu hak dan kewajiban, misalnya hak dan kewajiban yang timbul dalam hubungan. Akibat hukum itu dapat berupa.⁴¹

- a. Akibat hukum secara Lahiriah, rubahnya atau lenyapnya sesuatu keadaan hukum. Contoh: menjadi umur 21 tahun, menjadi cakap

³⁸ Marwan Mas. *loc. Cit.*

³⁹ Jazim Hamidi, 2006, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, hal. 200.

⁴⁰ R. Soeroso. *loc. Cit.*

⁴¹ Abdullah Sulaiman, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Uin Syarif Hidayatullah, Jakarta, hal.209.

untuk melakukan tindakan hukum. dalam pengampuan jadi kehilangan kecakapan hukum di atas.

- b. Akibat hukum secara Lahirnya, rubahnya atau lenyapnya sesuatu hubungan hukum (hubungan antara dua subyek hukum atau lebih di mana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di lain pihak). Contoh : A mengadakan perjanjian jual beli dengan B. lahir hubungan hukum antara A dan B. Sesudah dibayar lunas, maka lenyaplah hubungan hukum itu.
- c. Akibat hukum dengan diberikannya sanksi apabila melakukan tindakan melawan hukum. Agar bisa timbul akibat hukum diperlukan adanya syarat tertentu. Dari contoh jual beli di atas, syarat itu berupa terjadinya suatu peristiwa hukum dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum, yaitu adanya kegiatan jual beli.

Dari penjabaran diatas dapat dikatakan bahwa akibat hukum terjadi karena akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo, akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban⁴². Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak

⁴² Soedjono Dirdjosisworo, 2010, *Pengantar Ilmu Hukum* , PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hal.131.

pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁴³

Akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Sedangkan akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa sanksi apabila melakukan tindakan melawan hukum. Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata.

Hukum perdata menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁴⁴ Sedangkan akibat hukum dengan diberikan sanksi dapat terjadi akibat suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi subyek menerima perbuatan tersebut dan mewajibkan yang melakukan perbuatan untuk melakukan ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan.

Soeroso dalam bukunya yang sama juga menjelaskan tentang perbuatan yang dilarang oleh hukum yaitu perbuatan melawan hukum yang lazimnya disebut "*onrechtmatige daad*" adalah sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain dan mewajibkan si pelaku/pembuat yang bersalah

⁴³ *Ibid*, hal. 130

⁴⁴ Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 5-6

untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya (Pasal 1365 KUH Perdata). Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata.⁴⁵ Perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Yang dimaksud dengan hukum bukan hanya berupa undang-undang saja, melainkan termasuk juga hukum tak tertulis, yang harus ditaati oleh masyarakat.⁴⁶

Dalam hukum perdata, apabila pihak yang terikat hukum tidak melaksanakan kewajibannya dapat digugat di pengadilan. Proses pembuktian perkara perdata di pengadilan dapat dilakukan oleh hakim dengan cara menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak.

B. Tinjauan Umum Akta PPAT

1. Pengertian Akta PPAT

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda di sebut “acte” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “act” atau “deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling) dan yang kedua adalah suatu tulisan yang dibuat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan

⁴⁵ R. Soeroso. *op.cit.* hal 294

⁴⁶ *ibid*

hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukkan kepada pembuktian tertentu.⁴⁷

Definisi mengenai akta sesungguhnya juga disebutkan dalam Pasal 165 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) Staatblad tahun 1941 nomor 84 yang menyebutkan bahwa akta adalah surat yang dibuat sedemikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal akta itu.⁴⁸

Pengertian Akta PPAT didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Hakikat dari Akta PPAT dapat ditinjau dari Pasal 1868 KUHPerdara, dimana akta PPAT telah memenuhi unsur-unsur sebagai akta otentik. Mengenai undang undang yang sebagaimana dinormakan pada Pasal 1868

⁴⁷ Rizki Nurmayanti, 2017, "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi", *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*, hal.165. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2504/1867>. diakses tanggal 28 Februari 2025, pkl. 14.01

⁴⁸ Taufan Fajar Riyanto. *loc. Cit.*

KUHPerdata adalah peraturan perundang-undangan, hal ini sejalan dengan pemikiran Prof. Irawan Soerodjo.⁴⁹

Akta PPAT memiliki beberapa ciri khas yang membedakannya dari jenis akta lain

a. Dibuat oleh PPAT

Seorang PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik ini diatur oleh PP Nomor 24 Tahun 2016 sehingga Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis dari perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

b. Bersifat Otentik

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan penting dalam proses pendaftaran tanah, sebab akta-akta PPAT tersebut nantinya menjadi dasar untuk dilakukannya proses pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, akta PPAT dalam proses penyusunannya harus dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara yang telah ditentukan oleh PERKABAN Nomor 16 Tahun 2021 Agar akta PPAT memenuhi unsur akta otentik sehingga tidak kehilangan nilai otensitasnya. Hilangnya nilai otensitas dalam sebuah akta

⁴⁹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

maka akan nantinya akan berpengaruh pada proses pembuktian dari akta tersebut. Akta PPAT yang proses dan penyusunannya sesuai tata cara yang telah ditentukan akan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan seperti akta notaris.

c. Mengenai Perbuatan Hukum Tertentu

Akta PPAT merupakan alat bukti tertulis berupa akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna dari sebuah peristiwa hukum yang dikehendaki para pihak. Hal-hal berkaitan dengan unsur-unsur akta otentik diatur pada Pasal 1868 KUHPerdara yang menjadi acuan PPAT dalam pembuatan akta, agar akta yang ia buat tidak menimbulkan cacat yuridis yang berakibat hukum pada dibatalkannya akta tersebut. Kepastian akan hari dan tanggal dibuatnya akta sangat penting berkaitan dengan kewenangan para pihak pada saat pembuatan akta, sebab hal ini juga menyangkut dengan sifat akta PPAT sebagai akta otentik.

Sebagai bukti tertulis yang memiliki sifat sebagai akta otentik, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun, pembuktian sempurna ini dapat terdegradasi menjadi pembuktian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang dan atas akta tersebut dapat dimintai pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum apabila akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Penyimpangan pada proses pembuatan Akta PPAT memiliki akibat hukum berkaitan dengan

kedudukan akta yang berpengaruh pada proses pembuktian atas akta tersebut.

Penyimpangan pada proses pembuatan Akta PPAT memiliki akibat hukum pada akta peralihan hak atas tanah tersebut, dimana hal akibat hukum ini berkaitan dengan kedudukan akta tersebut yang nantinya juga berpengaruh pada proses pembuktian atas akta tersebut. Hal ini berkaitan dengan bagaimana nantinya proses pembuktian adanya kerugian yang dialami oleh pihak-pihak yang bersangkutan akibat akta yang dibuat tidak memenuhi aturan proses pembuatan akta.

Adapun bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengacu pada Pasal 28 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dengan Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang disebut sebagai Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia). Sejalan dengan itu, Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juga menyatakan bahwa akta pejabat pembuat akta tanah dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang disebut sebagai Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).⁵⁰

⁵⁰ Taufan Fajar Riyanto, *Op.Cit*, hal.290

Ketentuan mengenai pedoman dan Isi dari akta PPAT pada prinsipnya telah diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tata cara pengisian Akta PPAT mengacu Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) rangkap bermaterai cukup, masing-masing ditandatangani oleh para pihak. 1 (satu) rangkap pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan. Sementara 1 (satu) rangkap kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk

keperluan Peralihan Hak Atas Tanah. Adapun bagi para pihak yang berkepentingan hanya diberikan salinannya. Salinan hanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibuat secukupnya sesuai dengan keperluan. Setiap rangkap akta terdiri dari beberapa formulir akta yang disusun dan diberi penomoran halaman dimulai dari halaman pertama dan halaman seterusnya sesuai dengan keperluan. Adapun setiap halaman akta

akan diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, para pihak, dan para saksi di bagian pojok kanan bawah halaman akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵¹

2. Fungsi dan Kekuatan Akta

Fungsi pembuatan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terbagi menjadi dua bagian, yakni:⁵²

- a. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijadikan sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

akta autentik memiliki memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yang sempurna, di antaranya kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formil (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*). Adapun 3 (tiga) kekuatan pembuktian tersebut sebagai berikut di bawah ini:⁵³

- a. Yang dimaksudkan dengan kekuatan pembuktian lahiriah dari suatu akta otentik, adalah kemampuan dari akta itu untuk

⁵¹ Ngadino, 2019, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Universitas PGRI Semarang Pers, Semarang, hal. 105-106.

⁵² Taufan Fajar Riyanto, Op.Cit, hal.284

⁵³ Tumbuan, Fred B.G, 1976, "Beberapa Catatan mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik," *Jurnal Hukum & Pembangunan*: Vol. 6: No. 2, Article 4. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol6/iss2/4> diakses pada tanggal 1 Maret 2025, pkl 21:11

membuktikan dirinya sendiri sebagai otentik. Dalam bahasa Latin kenyataan ini diungkapkan sebagai *berikut 'acta publica probant sese ipsa'*, maksudnya suatu akta yang secara lahiriah menampilkan dirinya sebagai otentik, harus diterima sebagai otentik, terkecuali terbukti sebaliknya

- b. Kekuatan Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian formil. Berarti bahwa yang tertulis di atas tanda-tangan pegawai umum yang membuat akta yang bersangkutan, harus dianggap sebagai ditulis dalam bentuk (forma) itu. Siapa saja yang menyanggah hal itu, misalnya bahwa dalam teks akta diadakan perubahan sesudah penandatanganan, harus membuktikan hal itu. Dalam arti formil akta otentik membuktikan kebenaran tanggal dari akta, identitas dari para yang hadir (comparanten) dan para saksi, tandatangan yang terdapat dalam akta dimaksud, dan juga tempat di mana akta itu dibuat. Akta secara formil membuktikan bahwa para pihak benar telah menerangkan apa yang termuat dalam akta dimaksud. Misalnya dalam hal jual beli yang dibuat dihadapan seorang notaris/PPAT, maka akta itu secara formil membuktikan bahwa para pihak betul telah menerangkan kepada notaris/PPAT bahwa mereka mengadakan jual beli sebidang tanah sertipikat hak milik, dengan harga sebagaimana dirnuat dalam akta yang bersangkutan.

- c. Kekuatan pembuktian materiil (*material bewijskracht*), dalam arti isi akta itu membuktikan bahwa para pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) pada hari dan tanggal sebagaimana disebut dalam akta itu, dan bahwa mereka sudah menerangkan perihal apa yang dituliskan dalam akta dimaksud. Dengan lain perkataan akta otentik hanya membuktikan kebenaran perihal telah dibuatnya keterangan-keterangan oleh para pihak sebagaimana tercantum dalam akta yang bersangkutan, dan menerangkan perihal apa yang diterangkan itu adalah benar.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik. Lebih jauh, A.P. Parlindungan dalam hal ini menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Dimaksud dengan akta autentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal atau pun harus dinyatakan batal.⁵⁴

⁵⁴ Taufan Fajar Riyanto, *Op.Cit*, hal.286

Pelaksanaan pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki syarat-syarat yang harus terpenuhi, agar suatu akta autentik memiliki kekuatan hukum dan pembuktian yang paling kuat. Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW) menyatakan bahwa akta autentik adalah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang: undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuatnya. Berdasar pada ketentuan tersebut, maka akta autentik memiliki syarat formil, yakni:⁵⁵

- a. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-undang.
- b. Akta yang dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum atau pejabat Umum yang berwenang.
- c. Akta dibuat di tempat di mana akta dibuatnya atau akta dibuat pada daerah kerja tertentu.

Selain syarat formil diatas, akta harus memenuhi syarat materiil agar suatu akta bisa disebut sebagai akta autentik. Syarat materiil akta autentik tidak terlepas dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan untuk sesuatu, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Suatu perjanjian maupun pernyataan yang dibuat dalam bentuk akta autentik dapat dibatalkan atau menjadi batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat materiil sebagaimana disebutkan Pasal 1320 KUH Perdata

⁵⁵ *ibid*

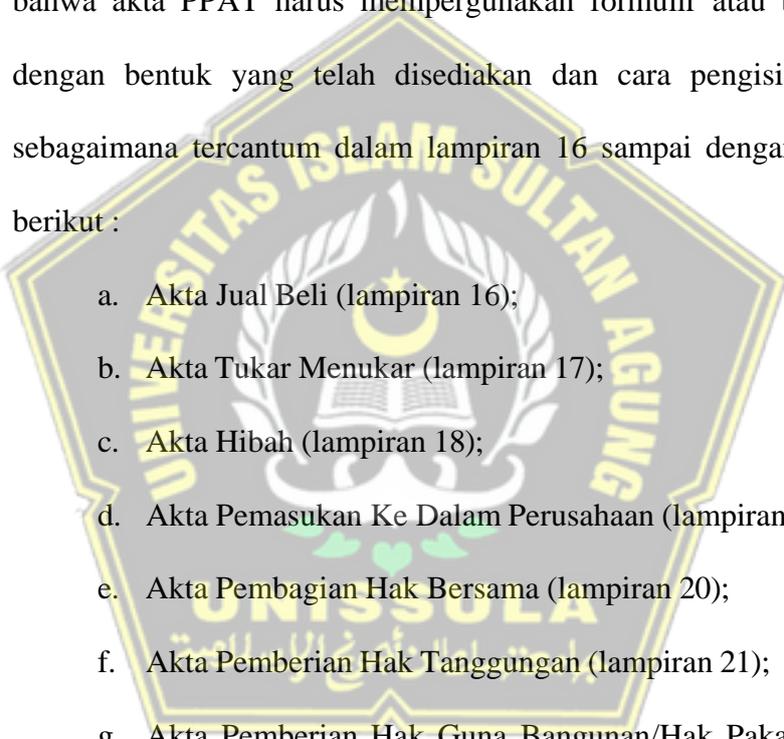
3. Bentuk dan Sifat Akta PPAT

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundangundangan setingkat dengan undang-undang. Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:⁵⁶

- a. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- c. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

⁵⁶ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal. 352.

Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23, sebagai berikut :

- 
- a. Akta Jual Beli (lampiran 16);
 - b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17);
 - c. Akta Hibah (lampiran 18);
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (lampiran 19);
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20);
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21);
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22).
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23);

Akta autentik terdiri dari 2 (dua) sifat, yaitu akta yang dibuat di hadapan pejabat (*ambtelijk acte*) dan akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acte*). *Ambtelijk acte* merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan

apa yang dilihat serta apa yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya ialah berita acara yang dibuat oleh polisi atau panitera pengganti di persidangan. Partij acte yaitu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dengan mana pejabat itu menerangkan juga apa yang dilihat serta dilakukannya. Akta ini dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, atas permintaan para pihak yang berkepentingan. Sebagai contoh akta Notaris tentang jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya.⁵⁷

Antara kedua sifat akta tersebut di atas terdapat perbedaan yang dikemukakan oleh G.H.S Lumban Tobing, yaitu:⁵⁸

a. Akta *Partij* atau Akta Para Pihak

Akta yang dibuat di hadapan Notaris, artinya akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikostatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta, misalnya akta sewa-menyewa.

b. Akta Relaaas atau Akta Pejabat

Akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri, misalnya Berita Acara RUPS.

⁵⁷ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kedelapan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 158

⁵⁸ G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 54

Bentuk dan sifat akta sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 96 ayat (1) Perkebuan nomor 8 tahun 2012 tersebut bila dikaitkan dengan Pasal 101 dalam Perkebuan 3 tahun 1997 tersebut tentang Pelaksanaan Pembuatan Akta mencerminkan belum maksimalnya kepastian dan perlindungan bagi para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merumuskan akta sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 96 ayat (1) PERKABAN tersebut. Pasal 101 Perkebuan nomor 8 tahun 2012: Perubahan Perkebuan Nomor 3 Tahun 1997 merumuskan Pelaksanaan Pembuatan Akta:

- a. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud

pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.”

4. Akta Jual Beli

Menurut pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah maka "suatu kebendaan" yang dimaksud di atas adalah hak atas tanah.

Akta Jual Beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.⁵⁹ Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut di atas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.⁶⁰

Akta Jual Beli hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dibuat oleh PPAT manakala terjadi kesepakatan dari 2 (dua) pihak dimana pihak yang satu menjual (pihak penjual) dan pihak lainnya membeli (pihak pembeli) terhadap sebidang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁵⁹ Salim HS (2), 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 122.

⁶⁰ Mustofa, 2014, "*Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*", Karya Media, Yogyakarta, hal.67.

Unsur esensial yang ada dalam perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah adanya pertukaran antara uang dengan barang (yang dalam hal ini adalah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun).

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.

Dari uraian diatas menjadi jelas bahwa peralihan hak atas tanah terjadi pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli, bukan pada saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti nama menjadi nama pembeli. Konsekwensinya adalah bahwa sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka pembeli sudah boleh menikmati sepenuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri.

Subyek hukum dalam Akta Jual Beli adalah penjual dan pembeli. Penjual hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sedangkan pembeli hak atas tanah atau atas satuan rumah susun.⁶¹ Penjual merupakan orang atau badan hukum yang menjual atau menyerahkan atau mengalihkan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada pihak pembeli. Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang

⁶¹ Salim HS (2), *op. cit.* hlm. 118.

akan memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun atas dasar jual beli.

Obyek Akta Jual Beli adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikutan dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Indonesia mengenal adanya asas pemisahan horizontal, sehingga dimungkinkan adanya jual beli atas tanah saja (walau pun ada bangunan di atasnya), namun dimungkinkan juga adanya jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya dibuat dengan akta PPAT, namun bila yang dijual bangunannya saja maka tidak dibuat dengan akta PPAT, melainkan dengan akta di bawah tangan atau dengan akta Notaris.⁶²

Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan akta Jual Beli oleh PPAT meliputi:⁶³

- Hak milik,
- Hak Guna Bangunan,
- Hak Pakai,
- Hak Guna Usaha.

⁶² Mustofa, *op. cit.*, hlm. 69.

⁶³ *ibid*

C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

Istilah peralihan hak atas tanah tidak ditemukan dalam dalam UUPA. Dalam UUPA hanya dijelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya kematian seseorang akan menyebabkan hak atas tanahnya berpindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain. Ketentuan tentang peralihan hak atas tanah dapat kita temukan pada Pasal 20 ayat (2) UUPA menyebutkan Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Salah satu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan melalui proses jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat Obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya, sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya.⁶⁴

⁶⁴ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli termasuk perjanjian. Pasal 1457 tidak dapat berdiri sendiri didalam melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah. Perbuatan hukum ini harus memenuhi syarat sah jual beli yang tunduk pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual beli tanah didalam hukum adat sudah dianggap sah dan hak milik sudah beralih jika sudah dipenuhi unsur tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan

penjual.⁶⁵ Sifat terang adalah jual beli dianggap terang apabila dilakukan di hadapan kepala adat/kepala kampung. Untuk saat ini sifat terang jika jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Syarat Jual Beli Tanah

Definisi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual⁶⁶. Didalam UUPA agar jual beli tanah sah menurut hukum, maka jual beli harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil⁶⁷

a. Syarat materiil

Syarat materiil, merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah dan bangunan tersebut, yaitu:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai.

⁶⁵ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76.

⁶⁶ Urip Santoso I, *op.cit.*, hal. 360.

⁶⁷ <https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2025-KCMM> diakses 1 Maret 2025 pkl 23:28

- 2) Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan Yang berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan adalah pemiliknya. Kalau pemilik sebidang tanah yang bersangkutan hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri bidang tanah tersebut. Akan tetapi, bila pemilik tanah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai hak atas tanah yang bisa diperjualbelikan/dialihkan telah ditentukan dalam UUPA yaitu, hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai.

Jika salah satu syarat materil 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 diperjualbelikan merupakan sedang dalam sengketa maka jual beli tanah tersebut adalah dapat dibatalkan, dan apabila merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum.

b. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut, yang meliputi akta yang menjadi bukti

perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan di hadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPATS yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Menteri Agraria dan Tata Ruang.

Syarat formil diatas tidak menentukan sah tidaknya jual beli tanah, yang menentukan sah tidaknya jual beli tanah adalah syarat materiil, yang merupakan syarat formil dalam peralihan hak adalah dibuatnya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT). Akta PPAT ini merupakan dasar bagi kepala BPN untuk mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli, tanpa akta PPAT kepala BPN tidak akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama pembeli (Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997). Sehingga walaupun jual belinya dianggap sah oleh hukum akan tetapi ia tidak mendapatkan hukum sepenuhnya karena ia tidak mempunyai alat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah.

2. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanahterletak dalam lokasi daerah yang terken penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak

yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁶⁸

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal.

Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan

⁶⁸ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).

- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.⁶⁹

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang- kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen

⁶⁹ Urip Santoso I, *op.cit.*, hal. 375.

yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.⁷⁰

a. Pendaftaran peralihan hak atas tanah

dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah

⁷⁰ Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, hal. 36.

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.⁷¹

⁷¹ Urip Santoso I, *op.cit.*, hal. 377.

b. Penyerahan sertipikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.⁴⁵

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima

sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

D. Tinjauan Umum Surat Keterangan Perwalian

1. Pengertian Perwalian

Perwalian adalah pengawasan terhadap 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. Timbulnya suatu perwalian diakibatkan oleh putusnya perkawinan baik karena kematian maupun karena suatu putusan pengadilan dan selalu membawa akibat hukum baik terhadap suami/isteri, anak-anak maupun harta kekayaannya terutama terhadap anak-anak yang masih dibawah umur.

Perwalian secara etimologi (bahasa), kata perwalian berasal dari kata wali, dan jamak awliya. kata ini berasal dari kata arab yang berarti teman, klien, sanak atau pelindung. Dalam literatur fiqih islam perwalian disebut dengan al-walayah (orang yang mengurus atau yang menguasai sesuatu), sedangkan al-wali yakni orang yang mempunyai kekuasaan.⁷² Perwalian dapat diartikan sebagai pengawasan pribadi dan pengawasan terhadap harta kekayaan anak yang belum dewasa apabila anak tersebut tidak di bawah kekuasaan orang tua, jadi dengan demikian seorang anak yang orang tuanya bercerai atau salah satu atau keduanya meninggal dunia, maka anak tersebut berada di bawah perwalian.⁷³ Pengertian Perwalian dalam Hukum Perdata adalah penguasaan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa, jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orangtua.⁷⁴

Pada KUH Perdata pasal 330 ayat (3) disebutkan, bahwa mereka yang belum dewasa dan tidak di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah perwalian atas dasar dan cara sebagaimana diatur. Sedangkan tentang belum dewasa tersebut telah dijelaskan dalam ayat 1 pasal 330, yaitu : belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dulu telah kawin. Maka dapat

⁷² Muhammad Amin Summa, 2001, *Hukum Keluarga Islam Di Keluarga Islam*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 134.

⁷³ Ali Afandi, 1997, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.156.

⁷⁴ Djaja S Meliala, 2015, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Bandung, Nuansa Aulia, hal.79.

dirumuskan pengertian dari perwalian yaitu “Pengawasan terhadap anak yang di bawah umur, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut diatur oleh Undang-undang.”⁷⁵

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa anak yang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua selama orang tua tidak dicabut dari kekuasaannya. Dengan demikian, jika kekuasaan orang tua dicabut, maka kekuasaan itu harus digantikan oleh wali. Perwalian merupakan kewajiban hukum untuk mengawasi dan mengurus pribadi anak yang belum dewasa serta harta bendanya. Tujuan adanya perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah perwalian sehingga seluruh kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab dari seorang wali. Baik orang tua maupun wali memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak anak di bawah umur yang berada di bawah kekuasaan atau di bawah perwaliannya serta memiliki tanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan anak tersebut dengan sebaik-baiknya.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 107-112 yang mengatur tentang perwalian, dapat disimpulkan bahwa perwalian diartikan sebagai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan, atau

⁷⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, 1999, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hal.90.

atas nama anak yang orang tuanya meninggal dunia atau tidak dapat melakukan tindakan hukum. Perwalian menurut fiqh Islam dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu perwalian jiwa (diri pribadi), perwalian harta benda, dan perwalian jiwa dan harta benda. Urutan perwalian yang ditetapkan oleh hakim untuk menjadi wali seorang anak, jika ternyata orang tua anak itu sebelum kematiannya tidak mengangkat wali bagi anaknya. Penunjukan diambil oleh salah satu kerabat terdekat sesuai dengan garis keturunan mereka.⁷⁶

2. Jenis Perwalian

Jika seorang wali diangkat oleh hakim, dimulai dari saat pengangkatan jika ia hadir dalam pengangkatan itu. Bila ia tidak hadir maka perwalian itu dimulai saat pengangkatan itu diberitahukan kepadanya. Jika seorang wali diangkat oleh salah satu orang tua, dimulai dari saat orang tua itu meninggal dunia dan sesudah wali dinyatakan menerima pengangkatan tersebut. Bagi wali menurut undang-undang dimulai dari saat terjadinya peristiwa yang menimbulkan perwalian itu, misalnya kematian salah seorang orang tua. Dalam KUHPerdara ada 3 (tiga) macam perwalian, yaitu:⁷⁷

- a. Perwalian oleh suami atau istri yang hidup lebih lama, Pasal 345-354 KUHPerdara. Pasal 345 KUHPerdara menyatakan :

⁷⁶ Bahder Nasution dan Sri Warjiati, 1997, *Hukum Perdata Islam*, Mandar Maju, Bandung, hal.45-46.

⁷⁷ Soetojo Prawirohamidjojo dan Asis Safioedin, 1986, *Hukum Orang Dan Keluarga*, Alumni, Bandung, hal.171.

“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, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orangtuanya”. Namun pada pasal ini tidak dibuat pengecualian bagi suami-istri yang hidup terpisah disebabkan perkawinan putus karena perceraian atau pisah meja dan ranjang. Jika ayah setelah perceraian menjadi wali maka dengan kematian ayah, dan pada saat itu ibu sedang mengandung maka Balai Harta Peninggalan menjadi pengampu (Kurator) atas anak yang berada dalam kandungan dengan cara sebagaimana diatur dalam undang- undang, maka jika anak sudah lahir, secara otomatis menjadi wali anak-anaknya dan Balai Harta Peninggalan menjadi wali pengawas.

- b. Perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu berdasarkan surat wasiat atau akta tersendiri, diatur dalam Pasal 355 ayat 1 KUHPerdota.

Bahwa setiap orang tua menjalankan kekuasaan atau perwalian orang tua atas seorang anak atau lebih berhak mengangkat wali atas anak-anak itu, jika setelah ia meninggal perwalian itu bukan pada orang tua yang lain baik dengan sendirinya atau karena penetapan hakim sebagaimana dimaksud dalam pasal 353 ayat 5 KUHPerdota. Dengan kata lain, setiap orang tua yang menjadi

wali atau memegang kekuasaan orang tua berhak mengangkat seorang wali jika perwalian itu masih terbuka.

- c. Perwalian yang diangkat oleh hakim, diatur dalam Pasal 359 KUHPerdara

Bahwa semua orang yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua dan yang diatur perwaliannya secara hukum akan diangkat seorang wali oleh pengadilan. Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau secara sah memanggil kerabat sedarah dan semenda (periparan). Bagi wali yang ditunjuk oleh hakim terhitung sejak saat pengangkatan tersebut. Jika tidak hadir maka perwalian dimulai ketika diberitahukan kepadanya.

3. Kewajiban dan Tanggung Jawab Seorang wali

Dalam sistem hukum Indonesia, wali memiliki tanggung jawab yang bertujuan untuk memelihara akan kesejahteraan dari pada yang di perwalikan, termasuk dalam pemeliharaan harta benda yang di pertinggalkan. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam pasal 110 KHI, yaitu:⁷⁸

- a. Wali berkewajiban mengurus diri dan harta orang yang berada di bawah perwaliannya dengan sebaik-baiknya dan berkewajiban memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan

⁷⁸ Ahamd Rofiq, 1995, *Hukum Islam di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.140.

lainnya untuk masa depan orang yang berada dibawah perwaliannya:

- b. Wali dilarang mengikat, 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 dihindari;
- c. Wali bertanggung jawab terhadap harta orang yang berada di bawah perwaliannya, dan mengganti kerugian yang timbul akibat kesalahan dan kelalaiannya;

Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya. Sedangkan didalam Pasal 51 ayat (3), (4) dan (5) menerangkan bahwa (3) Wali wajib mengurus anak yang dibawah penguasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya, dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu. (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.

4. Kedudukan Harta Anak yang berada di bawah perwalian

Pada pasal 50-54 UU No.1 tahun 1974 dan pasal 107-112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang mengatur tentang perwalian dapat disimpulkan bahwa perwalian didefinisikan sebagai kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum, terkait dengan hal tersebut, ketua Mahkamah Syarifiyah, Drs H Abdul Mannan Hasyim SH,MH, mengatakan bahwa perwalian terhadap anak menurut hukum Islam dan hukum positif meliputi perwalian terhadap diri pribadi anak dan perwalian terhadap harta bendanya. Perwalian terhadap diri pribadi anak adalah dalam bentuk mengurus kepentingan diri si anak, mulai dari mengasuh, memelihara, serta member pendidikan dan bimbingan agama. Sementara itu, perwalian terhadap harta bendanya adalah dalam bentuk mengelola harta benda si anak secara baik, termasuk mencatat sejumlah hartanya ketika dimulai perwalian, mencatat perubahan-perubahan hartanya selama perwalian, serta menyerahkan kembali kepada anak apabila telah selesai masa perwaliannya karena si anak telah dewasa dan mampu mengurus diri sendiri.⁷⁹

⁷⁹ pa-pbr. (2025). PERWALIAN DALAM HUKUM ISLAM. Retrieved from www.pa-pekanbaru.go.id. diakses pada tanggal 3 Maret 2025 pukul 13.09

Mengenai penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur telah diatur dalam Pasal 309 KUHPerdara yang berbunyi, “Orang tua tak boleh memindah tangankan harta kekayaan anak-anaknya yang belum dewasa melainkan dengan memperhatikan aturan-aturan tercantum dalam bab ke lima belas Buku ke satu tentang memindahtangankan barang-barang kepunyaan anak-anak belum dewasa.”

Aturan yang dimaksud dalam pasal 309 KUHPerdara tersebut diatur dalam 393 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “Untuk kepentingan si belum dewasa, wali tak 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 kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri.

E. Tinjauan Umum Surat Keterangan Perwalian Yang Dibuat Bukan Oleh Pejabat Yang Berwewenang

Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU No. 1/1974) menyatakan bahwa perwalian untuk anak yang masih belum cakap berada dalam kewenangan orang tua yang dalam hal ini jika anak tersebut belum mencapai usia 18 tahun atau sebelum menikah. Pada Pasal 47 Ayat (2) dalam UU No. 1/1974 menyatakan bahwa wali tersebut mewakili ahli waris untuk melaksanakan perbuatan mengenai hukum didalam

ataupun diluar pada pengadilan. Untuk membuktikan bahwa anak yang masih belum cakap berada dalam kewenangan orang tua maka diperlukan surat keterangan perwalian.

Surat keterangan Perwalian adalah dokumen resmi yang menyatakan bahwa seseorang (wali) memiliki hak untuk mengurus kepentingan hukum atau administrasi pihak lain (anak di bawah umur/orang yang berada dibawah perwalian). Surat ini umumnya dikeluarkan oleh kelurahan dan kecamatan sebagai bukti pengesahan perwalian dan sebagai surat permohonan kepada pengadilan untuk mengurus dan mendapatkan penetapan hak wali dari pengadilan.

Surat Keterangan Perwalian ini bisa dianggap sebagai “akta pejabat” karena dibuat oleh pejabat umum dalam rangka tugasnya, hal ini sejalan dengan Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUHPerduta. Dalam Pasal 1867 KUHPerduta berbunyi

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan”.

Sedangkan Pasal 1868 KUHPerduta

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Seorang anak apabila ia mempunyai hak atas tanah tidak dengan secara otomatis ia memiliki wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, maka anak di bawah umur membutuhkan wali agar bisa mengalihkan hak atas tanah

dengan cara menjual atau membeli tanah tersebut. Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa, “Penghadap harus memenuhi syarat paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Sehingga dapat diartikan bahwa batas usia kedewasaan dalam kaitannya dengan kecakapan membuat perjanjian adalah usia 18 tahun. Hal ini sejalan dengan Perwalian anak dalam Undang-Undang Perlindungan Anak (UU No. 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 23 Tahun 2002) perwalian membutuhkan penetapan pengadilan diatur dalam Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan (UU No. 1 Tahun 1974). Pasal ini menyatakan bahwa anak yang belum berusia 18 tahun atau belum menikah dan tidak berada di bawah asuh orang tua berada di bawah perlindungan wali, dan wali tersebut harus mendapatkan penetapan pengadilan.

M. Fuad Fatoni dan Weppy Susetyo (2017) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa kedudukan anak dibawah umur tidak sah melakukan jual beli tanah serta bangunan, untuk itu harus ditunjuk wali untuk mewakili dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak milik atas tanah yang menjadi haknya tersebut.⁸⁰ Anak yang masih dibawah umur dalam melakukan jual beli tanah harus memerlukan wali agar dapat memenuhi syarat materiil. Sedangkan perwalian membutuhkan penetapan pengadilan, sehingga jika mengacu pada undang undang diatas maka peralihan hak atas tanah oleh anak dibawah umur

⁸⁰ M Fuad Fatoni, and Weppy Susetyo, 2017, “Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah Dengan Subjek Hukum Anak Dibawah Umur”, *Jurnal Supremasi*, No7, Vol.I, hal. 5.

yang dilakukan tanpa adanya penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri adalah cacat hukum dan batal demi hukum.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa surat keterangan perwalian yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah dan camat sebagai pejabat umum tanpa melalui penetapan dari pengadilan adalah cacat hukum dan dapat batal demi hukum, sehingga sifat dari surat keterangan perwalian yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah dan camat bersifat yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang karena dibuat oleh pejabat umum (lurah dan camat) dan bukan dibuat dan ditetapkan oleh pengadilan.

F. Jual Beli Dalam Perspektif Islam

Jual beli (bisnis) dimasyarakat merupakan kegiatan rutinitas yang dilakukan setiap waktu oleh semua manusia. Tetapi jual beli yang benar menurut hukum Islam belum tentu semua orang muslim melaksanakannya. Bahkan ada pula yang tidak tahu sama sekali tentang ketentuan- ketentuan yang di tetapkan oleh hukum Islam dalam hal jual beli (bisnis).

Di dalam al-Qur'an dan Hadist yang merupakan sumber hukum Islam banyak memberikan contoh atau mengatur bisnis yang benar menurut Islam. Bukan hanya untuk penjual saja tetapi juga untuk pembeli. Sekarang ini lebih banyak penjual yang lebih mengutamakan keuntungan individu tanpa berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum Islam. Mereka cuma mencari

keuntungan duniawi saja tanpa mengharapkan barokah kerja dari apa yang sudah dikerjakan.⁸¹

Dalam transaksi jual beli terdapat seperangkat aturan yang diatur dalam Islam yang mengatur aktivitas jual beli seperti prinsip dasar jual beli, syarat dan rukun jual beli, hukum jual beli, macam-macam jual beli yang diperbolehkan dalam Islam dan lain sebagainya. Pada dasarnya prinsip dasar jual beli dalam Islam hampir sama dengan prinsip dasar jual beli secara umum yakni saling menguntungkan antara pihak penjual dan pembeli dan juga berprinsip saling tolong menolong antara kedua belah pihak.

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan al-bai' yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal albai' dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata al-bai' berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁸²

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu "jual" dan "beli", yang mempunyai arti bertolak belakang. Kata jual beli menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu

⁸¹ Sya'idun, 2022, "Jual Beli (Bisnis) Dalam Perspektif Hukum Islam", *Investama Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 7. No. 1, hal 14, <https://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/investama/article/download/623/283/1490> diakses pada tanggal 15 Maret 2025 pukul 15.36 WIB

⁸² Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal. 111.

peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.⁸³

Menurut Hanafiah pengertian jual beli (al-bay) secara definitif yaitu tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Cara yang dimaksud adalah dengan ijab dan qabul, atau juga dengan memberikan barang dan menetapkan harga antara penjual dan pembeli.⁸⁴ Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, bahwa jual beli, yaitu tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.⁸⁵

Jual beli menurut bahasa artinya menukar sesuatu dengan sesuatu, sedangkan menurut syara' artinya menukar barang dengan harta menurut cara-cara tertentu (aqad).⁸⁶ Kedua pengertian tersebut mempunyai kesamaan dan mengandung hal-hal antara lain jual beli dilakukan oleh dua orang (dua sisi) yang saling melakukan tukar menukar dan tukar menukar tersebut atas suatu barang, yakni kemanfaatan dari kedua belah pihak.

1. Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli

⁸³ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, cetakan 1, Sinar Grafika, Jakarta, hal.128.

⁸⁴ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 113.

⁸⁵ ibid

⁸⁶ Moh. Rifa'i, 2010, *Fikih Islam Lengkap*, PT. Toha Putera, Semarang, hal. 402.

Dari ayat tersebut di atas dapat kita ambil pemahaman bahwa Allah telah mehalalkan jual beli kepada hamba-hambaNya dengan baik dan melarang praktik jual beli yang mengandung riba.

2) Q.S Surah An-Nisa ayat 29

عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُونَهَا لِأَمْثَلِ الَّذِينَ يَأْتِيهِ

رَحِيٍّ مَا بَيْنَكُمْ كَانَ إِلَّا أَنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُونَ وَلَا مَنَعُكُمْ تَرَاهُمْ

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

3) Q.S Al-Baqarah ayat 282:

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَعَلَيْكُمْ
شَيْءٌ مِّنْكُمْ أَلَّا تَقْرَأُوا أَلَّا تَعْلَمُوا ۗ وَيُعَلِّمُ

Artinya:

“dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertaqwalah

kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”.

Dari Firman Allah diatas dapat disimpulkan bahwa Allah telah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, artinya dengan cara mencuri, menipu, korupsi, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah, kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas suka sama suka dan saling menguntungkan.

b. As-Sunnah

Sunnah merupakan istilah *syara'* adalah sesuatu dari Rasul SAW. Baik berupa perkataan, perbuatan, atau pengakuan (*taqrir*).⁸⁷Umat Islam telah sepakat bahwasannya apa yang keluar dari rasul SAW. Baik berupa perbuatan, perkataan, maupun pengakuan dan hal itu dimaksudkan sebagai pembentukan hukum islam dan sebagai tuntutan. Serta diriwayatkan kepada kita dengan sanad yang *Shahih* yang menunjukkan kepastian atau degaan yang kuat tentang kebenarannya, makai a menjadi *Hujjah* atas kaum muslim.⁸⁸

⁸⁷ Abdul Wahhab Khallaf, 2003, *”Ilmu Ushul Fiqh”*, Pustaka Amam, Jakarta, hal. 18.

⁸⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, 2012, *”Al-Qur’an dan Terjemahannya”*, Cetakan ke-2, Mizan Buaya Kreative, Bandung, hal. 42.

Rasulullah s.a.w. bersabda yang artinya: “sesungguhnya jual beli itu di atas saling ridha.” Ketika ditanya tentang usaha yang paling utama, Nabi s.a.w. menjawab: “usaha seseorang dengan usahanya sendiri, dan setiap jual beli yang mabrur.” Jual beli yang mabrur adalah setiap jual beli yang tidak ada dusta dan khianat, sedangkan dusta itu adalah penyamaran dalam barang yang dijual, dan penyamaran itu adalah menyembunyikan aib barang dari pembeli⁸⁹

c. Ijma’

Ulama telah sepakat bahwa jual-beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya. Adapun dasar Ijma’ tentang kebolehan Ijma’ adalah sebagaimana yang telah diterangkan oleh Ibnu Hajar al-Asqolani di dalam kitabnya Fath al-Bari sebagai berikut :

⁸⁹ Abdul Aziz Muhammad Azam, 2010, *Fiqh Muamalat, Sistem Transaksi Dalam Islam*, Amzah, Jakarta, hal. 27.

Telah terjadi ijma' oleh orang-orang Islam tentang kebolehan jual beli dan hikmah jual beli adalah kebutuhan manusia tergantung pada sesuatu yang ada ditangan pemiliknya terkadang tidak begitu saja memberikan kepada orang lain (al-Asqalani, t.th:287).

Berdasar kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau hujjah dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuai dengan hukum Islam.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Imam Nawawi dalam syarah al-Muhadzab rukun jual beli meliputi tiga hal, yaitu: harus adanya akid (orang yang melakukan akad), ma'qud alaihi (barang yang diakadkan) dan shighat, yang terdiri atas ijab (penawaran) qabul (penerimaan)⁹⁰

- a. *Akid* adalah: pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli, yang terdiri dari penjual dan pembeli. Baik itu merupakan pemilik asli, maupun orang lain yang menjadi wali / wakil dari

⁹⁰ Taqiyuddin Abu Bakar, 1995, *Kifayatul Akhyar*, CV Bina Iman, Surabaya, hal. 535.

sang pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikanya⁹¹

- b. *Ma'qud 'Alaihi* (obyek akad). Harus jelas bentuk, kadar dan sifat-sifatnya dan diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Jadi, jual beli barang yang samar, yang tidak dilihat oleh penjual dan pembeli atau salah satu dari keduanya, maka dianggap tidak sah. Imam Syafi'i telah mengatakan, tidak sah jual beli tersebut karena ada unsur penipuan. Para Imam tiga dan golongan ulama madzhab kita juga mengatakan hal yang serupa⁹²

*dari Abu Hurairah, ia berkata, "Nabi telah melarang memperjual belikan barang yang mengandung tipu daya. (riwayat Muslim dan lainnya)."*⁹³

- c. *Shighat* (ijab dan qabul)

Ijab adalah perkataan dari penjual, seperti "aku jual barang ini kepadamu dengan harga sekian". Dan qabul adalah ucapan dari pembeli, seperti "aku beli barang ini darimu dengan harga sekian". Dimana, keduanya terdapat persesuaian maksud meskipun berbeda lafaz seperti penjual berkata "aku milikkan barang ini", lalu pembeli

⁹¹ Dimyaudin Djuwaini, 2015, *Pengantar Fiqih Muamalah*, edisi cetak ketiga, Pustaka pelajar, Yogyakarta, hal. 56.

⁹² Taqiyuddin abu Bakar, *op.cit.*, hal. 537.

⁹³ Sulaiman Rasjid, 2010, *Fiqih Islam*, cet. XLIX, Sinar Baru Algesindo, Bandung, hal. 280.

berkata “aku beli” dan sebaliknya. Selain itu tidak terpisah lama antara ijab dan qabulnya, sebab terpisah lama tersebut membuat boleh keluarnya (batalnya) qabul tersebut.⁹⁴



⁹⁴ Taqiyuddin abu Bakar, *op.cit.*, hal. 535.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Pertimbangan Majelis Hakim Terhadap Putusan Pembatalan Jual Beli Yang Menggunakan Surat Keterangan Perwalinan Yang Dibuat Bukan Oleh Pejabat Yang Berwewenang Dalam Putusan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

Pertimbangan Hakim merupakan salah satu aspek paling penting untuk mewujudkan nilai-nilai dari suatu Putusan Hakim yang berprinsip akan tegaknya keadilan, memberikan kepastian hukum dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dalil-dalil hakim dipertimbangkan dengan cermat, akurat, dan tepat. Selain itu, mengandung manfaat karena hakim harus cerdas, baik hati dan perhatian. Jika keputusan hakim tidak masuk akal, buruk, atau tidak hati-hati, maka putusan hakim yang dibuat setelah pertimbangan hakim akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.⁹⁵

Kasus posisi di dalam Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt ALK sebagai Penggugat melawan CW sebagai Tergugat I, BP sebagai Tergugat II, RIN sebagai Tergugat III, Notaris/PPAT HM S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana BP, RIN, dan ALK mendapatkan

⁹⁵ Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Cet V, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hal. 140

warisan dari Almarhumah E yang merupakan istri dari BP sekaligus ibu dari RIN dan ALK berupa sebidang tanah seluas 271 m² yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama BP, RIN, dan ALK.

Pada tanggal 19 Juli 2017, CW sepakat untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, CW, BP, dan RIN membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT HM, S.H. Pada waktu itu, ALK yang lahir pada tanggal 13 September 1999 masih berusia tujuh belas tahun. Namun, BP tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, ALK mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt sebelum memutuskan dan mengadili, telah mempertimbangkan aspek-aspek hukum dalam perkara tersebut. Berikut pertimbangan hakim pada setiap putusan perkara.

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas,

Menimbang bahwa dalam gugatannya penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III serta Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dalil dalil :

- Bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli wars dari Ny. Endang Dwi laksanawati dan pemegang hak atas sebidang tanah seluas 271 M² sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa

Kalurahan Mangkubumen Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah:

- Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, tertulis di sertipikat atas nama : 1. Bambang Prihandoko, Sarjana Hukum, 2. Rahmatika Intan Noermaia Hapsari. 3. Aditya Laksono Kurniawan,
- Bahwa pada tanggal 19 Juli 2017 Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan jual beli dengan Tergugat I sebidang tanah seluas 271 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Kecamatan Banjarsari Kabupaten Surakarta Propinsi Jawa Tengah dengan dibuat akta jual beli oleh Tergugat IV dengan Akta jual beli Nomor 60/2017,
- bahwa berdasar Akta jual Beli nomor 60/2017, tertanggal 19 Juli 2017, dilakukan proses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik nomor 793 tersebut oleh Turut Tergugat yang semula adalah milik Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat menjadi milik Tergugat I
- Bahwa dalam melakukan jual beli tanah tersebut diatas tidak melampirkan Penetapan Perwalian dan ijin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta, sebagaimana diatur dalam Pasal 309 juncto Pasal 393 KUHPerdara, dimana pada saat itu Penggugat masih dibawah umur, oleh karena itu Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat I dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga jual beli tersebut menjadi tidak sah:

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat mengajukan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I adalah sah karena sesuai dengan peraturan dan persyaratan yang telah ditetapkan pihak BPN Kota Surakarta (Turut Tergugat) yakni adanya KTP dan Penggugat dan Surat Keterangan Perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat, ditambah lagi dalam akte jual beli yang dibuat oleh Tergugat IV memuat Tergugat II kedudukannya adalah untuk diri sendiri dan untuk dan atas nama Aditya Laksono Kurniawan (Penggugat);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil - dalil Gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut demikian pula sebaliknya merupakan kewajiban bagi Para Tergugat untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat, yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P5 serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan dalam sangkalannya Tergugat I mengajukan alat bukti berupa surat yang telah diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan 2 (dua) orang saksi: Tergugat II mengajukan alat bukti berupa surat, yang telah diberi tanda T.II-1 sampai

dengan T.II-3 serta T.III mengajukan alat bukti berupa surat, yadg telah diberi tanda T.III-1, dan Turut Tergugat mengajukan alat bukti diberi tanda T.T-1:

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas dbyek Sengketa dan telah diperoleh fakta bahwa dan telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa obyek sengketa terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

Timur : Jalan Gang IV
Utara : Jalan Gang V
Selatan : Jalan Gang XI
Barat : Jalan Gang V

seluas 271 m2 Sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik nomor 793, dan saat ini ditempa fvdikuasai oleh Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat:

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan, dalil bantahan serta bukti bukti baik bukti surat maupun saksi yang telah diajukan oleh kedua belah pihak maka diperoleh fakta yuridis yang diakui kedua belah pihak sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III adaiiah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 271 m2 dengan Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terietak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, tertulis di sertipikat atas nama : 1. Bambang Pnhandoko, Sarjana Hukum, 2. Rahmatika Intan Nurmata H, 3. Adityo Laksono Kurniawan,;
- Bahwa pada tanggal 19 Juli 2017 telah terjadi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 271m2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terietak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dengan dibuat Akta Jual Beli oleh Tergugat IV dengan nomor 60/2017, tertanggal 19 Juli 2017 dan pada saat itu, Penggugat masih dibawah umur,
- Bahwa berdasarkan Akta jual Beli nomor 60/2017, tertanggal 19 Juli 2017, dilakukan proses peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik nomor 793 tersebut diatas oleh Turut Tergugat yang semula adalah milik Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat menjadi milik Tergugat I:
- Bahwa pada saat terjadinya jual beli sebagaimana dalam Akta jual Beli nomor 60/2017, tertanggal 19 Juli 2017, Penggugat masih d bawah umur, dan Penggugat selaku salah satu pemegang hak tidak ikut tanda tangan jual beli, hanya dalam proses jual beli dilampirkan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan Camat,
- Bahwa pada saat ini obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas 271m2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 793

yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dikuasai oleh Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat,

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti dengan seksama gugatan dan jawab jinawab kedua pihak berperkara, maka dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa diantara para pihak berperkara adalah Apakah benar Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan seluas 271m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana dalam Akta Jual Beli nomor 60/2017, tertanggal 19 Juli 2017, yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, tanpa adanya perwalian dan kuses jual karena Penggugat masih dibawah umur, sehingga jual beli tersebut tidak sah,

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa bukti P-1 berupa Kutipan Akta Kelahiran No 4675/1999, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Surakarta menunjukan bahwa Aditya Laksono Kurniawan (Penggugat) lahir pada tanggal 13 September 1999 adalah anak laki laki dari suami-istri Bambang Prihandoko, S H. dan Endang Dwi Laksanawati,

Menimbang bahwa bukti T.1-8: dan T.2-1 merupakan Kartu Keluarga No 3372051303080549 dimana selaku kepala keluarga adalah Bambang Tnhandoko, S.H. Lahir: 29-9-1961: Endang Dwi Laksanawati (Istri) lahir 07-031967. Rahmatika Intan Noermalah (anak) lahir 09-11-1996, Aditya Laksono Kurniawan (anak) lahir 13-09-1999:

Menimbang bahwa bukti P-5: T.1-4 dan T.2-3 merupakan Sertifikat Hak Milk No.739 sebidang tanah seluas 271m² yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, sebagai pemegang hak adalah 1. Bambang Prihandoko, S.H. 29/09/1961 2. Rahmatika Intan Noermala Hapsari 09/11/1969. 3. Aditya Laksono Kumiawan, 13/09/1999.:

Menimbang bahwa P-2: dan T.1-3 merupakan Akta Jual Beli Nomor : 60/2047 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hayu Muriandari, S H. (Tergugat IV) antara Bambang Prihandoko, S.H. (29-09-1961) yang bertindak untuk diri sendiri dan atas nama anaknya yang masih dibawah umur, yaitu Aditya Laksono Kurniawan (13/09/1999).: dan Rahmatika Intan Noermala Hapsari (09-11-4996) selaku pihak penjual dengan Candra Wibowo S.E. (19-12-1980) selaku pihak pembeli:

menimbang bahwa Bukti T.T-1 merupakan Sertifikat Hak Milik No.739 sebidang tanah seluas 271m² yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah. Dengan pemegang hak Candra Wibowo S.E.

19/12/1980 atas dasar Akta Jual beli Nomor 60/2017 yang dibuat oleh Hayu Mariandari, S H. selaku PPAT Kota Surakarta:

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti yang tidak ada relevansinya tidak akan dipertimbangkan dan dikesampingkan:

Menimbang bahwa dari fakta fakta hukum tersebut maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat adalah anak dari Tergugat II dan mempunyai hak atas sebidang tanah seluas 271m² sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kelurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Baryarsan, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, dan pada saat terjadinya jual-beli tanah tersebut sebagaimana dalam akta jual beli Nomor: 60/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hayu Muriandari, S H (Tergugat IV) antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2017, Penggugat masih dibawah Umur, sehingga dalam jual beli tersebut Tergugat II bertindak untuk diri sendiri dan atas nama anaknya bernama Aditya Laksono Kurniawan, berdasarkan Surat Keterangan Perwalian yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Mangkubumen dibawah Nomor 60/VI/2017, tanggal 19 Juni 2017 dan diketahui oleh Camat Banjarsari dibawah Nomor 470/139/VI/2017 tanggal 19 Juni 2017, tanpa adanya Penetapan Surat Kuasa Jual yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri,

Menimbang bahwa Pasal 47 UU R.I Nomor 1 tahun 1974 (Undang-Undang Perkawinan) sebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 tahun (delapan belas tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya dan ayat (2) orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar Pengadilan: dan Pasal 48 dinyatakan Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan kecuali apabila kepentingan anak itu menghendaki:

Menimbang bahwa dalam Pasal 309 jo Pasal 393 KUHPerdara menyatakan bahwa Wali tidak boleh menjual atau memindah tangankan surat surat utang negara, piutang-piutang dap andil-andil tanpa memperoleh kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri,

Menimbang bahwa ketentuan hukum perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I pada tanggal 19 Jul 2017, kemudian dibuat akta jula beli Nomor 60/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hayu Muriandarni, S H (Tergugat IV), dan karena Penggugat masih dibawah Umur, maka dalam jual beli tersebut Tergugat II bertindak untuk diri

sendiri dan atas nama anaknya Bernama Aditya Laksono Kurnawan, berdasarkan Surat Keterangan Perwalian yang dibuat oleh Kepala Kelurahan Mangkubumen dibawah Nomor 60/VI/2017, tanggal 19 Juni 2017 dan diketahui oleh Camat Banjarsari dibawah Nomor 470/139/VI/2017 tanggal 19 Juni 2017, tanpa adanya Penetapan Surat Kuasa Jual yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli tersebut adalah cacat hukum:

Menimbang bahwa oleh karena Jual beli sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 60/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hayu Muriandari, S.H. (Tergugat IV) antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2017, cacat hukum maka Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum, oleh karena itu petitum pada angka 2 beralasan dan patut untuk dikabulkan,

Menimbang bahwa, oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat III selaku penjual dengan tergugat 1 selaku Pembeli, atas sebidang Tanah seluas 271 m2 dengan Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, tertulis di sertipikat atas nama : 1. BAMBANG PRIHANDOKO Sarjana Hukum, 29/09/1981 2. RAHMATIKA INTAN NOERMALA HAPSARI, 09/11/1996 3. ADITYA LAKSONO KURNIAWAN, 13/09/1999 dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Timur : Jalan Purworejo Gang IV
- b. Utara : Jalan Purworejo Gang V
- c. Selatan : Jalan Purworejo Gang XI
- d. Barat : Jalan Purworejo Gang V

cacat hukum sehingga menjadi tidak sah maka petitum pada angka 3 patut untuk dikabulkan,

Menimbang bahwa pada petitum angka 2 dan angka 3 dikabulkan dan pada Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No.739 sebidang tanah seluas 271m2 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193 Kecamatan Banjarsari Kabupaten Surakarta Propinsi Jawa Tengah telah beralih dengan pemegang hak yaitu Tergugat I (Candra Wibowo S E. 19/12/1980) atas dasar Akta Jual beli Nomor 60/2017 yang dibuat oleh Hayu Manandari, S H. selaku PPAT Kota Surakarta, maka peralihan hak tersebut pun menjadi tidak sah dan batal demi hukum Oleh karena itu Petitum angka 4 dan 5 yang saling berkaitan patut untuk dikabulkan :

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 dan 7 yang saling berkaitan, dan oleh karena jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan tergugat I cacat hukum dan tidak sah, serta dengan adanya Akta Jual beli Nomor 60/207 tidak berkekuatan hukum mengikat, serta dengan adanya peralihan hak dalam Sertifikat Hak Milik No.739 sebidang tanah seluas 271m2 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193 Kecamatan Banjarsari Kabupaten Surakarta Propinsi Jawa Tengah, yang

telah beralih dengan pemegang hak yaitu Tergugat I (Candra Wibowo S.E. 19/12/1980) atas dasar Akta Jual beli Nomor 60/2017 yang dibuat oleh Hayu Mariandari, S.H. selaku PPAT Kota Surakarta, cacat hukum dan tidak sah, maka tuntutan pada petitum angka 6 dan 7 menurut Majelis hakim tidak relevan dan berlebihan, oleh karena itu haruslah ditolak:

Menimbang bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta Akta Jual beli Nomor 60/2017 yang dibuat oleh Hayu Mariandari, S.H. selaku PPAT Kota Surakarta (Tergugat IV), cacat hukum dan tidak sah, maka terkait Petitum angka 8, agar Turut Tergugat agar patuh dan tunduk terhadap putusan ini, patut untuk dikabulkan:

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat pada angka 9 yang menyatakan menghukum Tergugat I: Tergugat II: Tergugat III: Tergugat IV untuk membayar biaya perkara, patut dikabulkan oleh karena Para Tergugat selaku pihak yang kalah berperkara, yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas gugatan Penggugat dikabulkan untuk Sebagian, Memperhatikan pasal 47 dan 48 Undang Undang No.1 tahun 1974: Pasal 309 juncto Pasal 393 dan pasal 1365 KUHPerdata serta Pasal-pasal dari ketentuan hukum dan perundang-undang yang berhubungan dengan perkara ini.

Pembatalan jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang oleh majelis hakim dapat dianalisis melalui prinsip kepastian hukum. Asas Kepastian Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah mensyaratkan bahwa setiap transaksi tanah harus memenuhi ketentuan materiil dan formil sesuai Pasal 1320 KUHPerdata (syarat sah perjanjian) serta syarat formil dan materiil yang diatur didalam hukum adat serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas kepastian hukum yang menjadi pertimbangan hakim atas perkara tersebut adalah tidak terpenuhinya syarat materiil yang terdapat pada proses jual beli tersebut yang mengakibatkan pembatalan jual beli sehingga akta jual beli dan sertifikat hak milik nyang dikeluarkan oleh Turut Tergugat menjadi

batal demi hukum. Majelis hakim dalam pertimbangannya menimbang bahwa perwalian yang menggunakan Surat Keterangan Perwalian yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat tanpa melalui penetapan pengadilan dianggap tidak sah karena melampaui kewenangan wali yang dilakukan tanpa izin pengadilan sebagaimana diatur Pasal 50 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Penjualan Hak milik atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I pada tanggal 19 Juli 2017 dihadapan Tergugat IV di mana pada tanah tersebut juga terdapat hak bagian dari anaknya yaitu Penggugat yang pada saat itu belum dewasa juga menjadi pertimbangan hakim sebagai dasar hukum untuk melakukan pembatalan jual beli yang berakibat akta jual beli tidak berkekuatan hukum. Mengenai penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur telah diatur dalam Pasal 309 KUHPerdara yang berbunyi, “Orang tua tak boleh memindah tangankan harta kekayaan anak-anaknya yang belum dewasa melainkan dengan memperhatikan aturan-aturan tercantum dalam bab ke lima belas Buku ke satu tentang memindahtangankan barang-barang kepunyaan anak-anak belum dewasa.”

Aturan yang dimaksud dalam pasal 309 KUHPerdara tersebut diatur dalam 393 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “Untuk kepentingan si belum dewasa, wali tak 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 kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri. Pengadilan

takkan memberikan kuasa ini, melainkan berdasar atas keperluan yang mutlak, atau jika terang ada manfaatnya dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah akan para keluarga sedarah atau semenda si belum dewasa dan akan wali pengawas.” Dengan melihat kedua pasal di atas, pada prinsipnya menurut KUHPerdara orang tua tidak boleh mengalihkan barang tidak bergerak milik anak belum dewasa kecuali telah mendapatkan izin (kuasa) dari pengadilan negeri. Dalam Pasal 48 UU Perkawinan hanya diatur sebagai berikut “Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.”

Ketentuan mengenai pemindahan hak milik anak di bawah umur oleh orang tua harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat yang dimaksud adalah adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri berdasarkan Pasal 309 *juncto* 393 KUHPerdara dan didasarkan pada kepentingan si anak berdasarkan Pasal 48 UU Perkawinan *jo* Pasal 106 ayat (1) KHI.

Ketentuan-ketentuan di atas mengatur bahwa pada prinsipnya penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur tidak diperbolehkan. Penjualan barang tidak bergerak itu baru boleh dilakukan apabila kepentingan si anak menghendakinya. Jika ada penjual di bawah umur maka proses penjualan tersebut harus diwakili oleh wali yang sah. Wali ini harus ditunjuk melalui penetapan dari Pengadilan Negeri, yang menyatakan bahwa orang tersebut berhak mewakili anak di bawah umur dalam transaksi

hukum. Surat keterangan perwalian yang hanya ditandatangani oleh lurah dan camat tidak cukup sebagai dasar hukum yang kuat dalam transaksi ini, bahkan tindakan para pihak yang terkait melakukan jual beli termasuk perbuatan melawan hukum sesuai pada pasal 1365 KUHPerdota. Akibat kelalaian tersebut akta jual beli yang dibuat PPAT serta produk sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dianggap tidak berkekuatan hukum oleh majelis hakim Pengadilan Negeri.

B. Analisis Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Menggunakan Surat Perwalian Yang Dibuat Bukan Oleh Pejabat Yang Berwenang Dalam Putusan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan adanya kegiatan jual beli, selanjutnya terjadilah suatu peralihan hak, yaitu peralihan hak atas tanah.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pendaftaran tanah baru bisa dilakukan apabila peralihan hak tersebut dilakukan dan dituangkan dalam suatu Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT dengan demikian memiliki fungsi sebagai suatu alat bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai prasyarat untuk melakukan pendaftaran tanah.

Proses pembuatan akta jual beli harus mengikuti prosedur yang diatur oleh undang-undang. Proses ini biasanya melibatkan beberapa langkah, seperti penandatanganan perjanjian jual beli, pembayaran harga jual beli, pendaftaran di kantor pertanahan atau badan hukum terkait, dan pemenuhan persyaratan administratif lainnya sesuai dengan hukum yang berlaku. Harus dipastikan semua prosedur tersebut diikuti dengan benar dan lengkap, agar transaksi jual beli dapat diakui secara sah dan dapat memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tersebut.

Dalam jual beli atau peralihan hak atas tanah PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi tersebut sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam pembuatan akta autentik, PPAT harus memperhatikan berbagai ketentuan dan syarat yang mengatur pembuatan hukum serta pembuatan akta itu sendiri. Akta harus memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang, seperti harus dibuat dalam bentuk tertulis, ditandatangani oleh notaris dan para pihak, serta disaksikan oleh saksi-saksi yang memenuhi syarat. Akta PPAT dianggap sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Keotentikan akta ini bergantung pada pemenuhan syarat-syarat formal dan

materiil yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila ada ketentuan yang tidak dipenuhi, akta tersebut bisa kehilangan kekuatan pembuktiannya.

Pembuatan akta tersebut tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan. Pasal 1330 KUHPerdota mengatur bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian salah satunya adalah orang-orang yang belum dewasa. Anak di bawah umur yang tidak cakap bertindak sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum terhadap tanah harus diwakili oleh orang tuanya apabila berada di bawah kekuasaan orang tua atau walinya apabila berada di bawah perwalian.

Transaksi jual beli yang dilakukan CW dengan, BP, dan RIN di hadapan PPAT dengan akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 tanpa melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Atas hal tersebut, ALK kemudian mengajukan gugatan pembatalan jual beli yang menggunakan Akgta Jual beli No.60/2017 tanggal 19 Juli 2017 ke Pengadilan Negeri Surakarta yang mana dalam hal ini amar putusan PN Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian,

2. Menyatakan Tergugat I: Tergugat II: Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum:
3. Menyatakan Jual Beli sebidang Tanah seluas 271m² dengan Sertipikat Hak Milik nomor 793 yang terletak di Desa Kalurahan Mangkubumen Persil 193, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, tertulis di sertipikat atas nama : 1. BAMBANG PRIHANDOKO Sarjana Hukum, 29/09/1981, 2. RAHMATIKA INTAN NOERMALA HAPSARI, 09/11/1996, 3. ADITYA LAKSONO KURNIAWAN 13/09/1999, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Timur : Jalan Purworejo Gang IV
 - b. Utara : Jalan Purworejo Gang V
 - c. Selatan : Jalan Purworejo Gang XI
 - d. Barar Jalan Purworejo Gang VAntara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III Tidak Sah dan Batal demi Hukum:
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 yang dibuat oleh TERGUGAT IV adalah Tidak Berkekuatan Hukum:
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan TURUT TERGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017, Tidak Berkekuatan Hukum:
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini,
7. Menghukum Tergugat I: Tergugat II, Tergugat III: Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.808.000.00 (dua juta delapan ratus delapan ribu rupiah):
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya:

Secara yuridis, akibat hukum Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt penulis menganalisis dengan menggunakan fungsi teori tanggung jawab hukum dalam penulisan tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada hukum positif yang berlaku yaitu tentang tanggung jawab Para Tergugat (penjual dan pembeli serta PPAT) dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 dengan dasar teori tanggung jawab hukum menjadi pedoman guna menentukan bagaimana akibat hukum adanya pembatalan jual beli melalui putusan Pengadilan atas permintaan pihak

Penggugat. Tanggung jawab yang dibebankan kepada Para Tergugat akibat pembatalan jual beli oleh pengadilan, dapat dianalisis melalui teori Hans Kelsen pertanggungjawaban hukum dengan konsep-konsep berikut:

1. Pertanggungjawaban Dalam Hirarki Norma Hukum (*Stufenbaulehre*)

Menurut Hans Kelsen, hukum berfungsi sebagai piramida norma di mana norma yang lebih rendah harus sesuai dengan norma yang lebih tinggi. Pembatalan jual beli oleh pengadilan terjadi karena akta tersebut dianggap bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi (misalnya, undang-undang atau peraturan perdata).

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut “UU Perkawainan”) menentukan bahwa anak yang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua selama orang tua tidak dicabut dari kekuasaannya. Perwalian merupakan kewajiban hukum untuk mengawasi dan mengurus pribadi anak yang belum dewasa serta harta bendanya. Tujuan adanya perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah perwalian sehingga seluruh kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab dari seorang wali, baik orang tua maupun wali memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak anak di bawah umur yang berada di bawah kekuasaan atau di bawah perwaliannya serta memiliki tanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan anak tersebut dengan sebaik-baiknya.

Surat keterangan Perwalian adalah dokumen resmi yang menyatakan bahwa seseorang (wali) memiliki hak untuk mengurus kepentingan hukum atau administrasi pihak lain (anak di bawah umur/orang yang berada dibawah perwalian). Dalam kasus posisi ini Surat keterangan perwalian hanya ditandatangani dan diketahui oleh lurah dan camat tanpa penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri.

Jual beli yang dibuat oleh anak di bawah umur tanpa danya penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri dianggap tidak berkekuatan hukum. Menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dibatalkan berdasarkan permintaan dari pihak yang belum dewasa atau di bawah pengampuan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1446 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perikatan yang dibuat oleh anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum. Mereka atau pihak yang mewakili mereka dapat mengajukan tuntutan pembatalan berdasarkan alasan kebelum dewasaan atau pengampuannya. Selain itu pada Pasal 1331 ayat (1) KUHPerdata juga menegaskan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat persetujuan dapat menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat, kecuali jika ada ketentuan undang-undang yang mengecualikan hal tersebut.

Perwalian anak dalam Undang-Undang Perlindungan Anak (UU No. 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 23 Tahun 2002) perwalian membutuhkan penetapan pengadilan diatur dalam Pasal 50 ayat (2)

Undang-Undang Perkawinan (UU No. 1 Tahun 1974). Pasal ini menyatakan bahwa anak yang belum berusia 18 tahun atau belum menikah dan tidak berada di bawah asuh orang tua berada di bawah perlindungan wali, dan wali tersebut harus mendapatkan penetapan pengadilan. Pembuktian atas ketidak cakapan pihak penjual yaitu berupa penetapan perwalian melalui pengadilan dalam jual beli hak atas tanah dapat dilihat dalam akta jual beli sebagai bukti atau terpenuhinya syarat materiil didalam akta yang dibuat oleh PPAT.

2. Kekuatan Hukum (*Rechtskraft*)

Putusan pengadilan menjadi norma hukum baru yang mengikat bagi para pihak. Pembatalan jual beli oleh pengadilan mengakibatkan akta yang semula sah secara formal kehilangan validitasnya karena putusan pengadilan menciptakan norma baru yang menyatakan akta jual beli tersebut yang dikeluarkan PPAT sebagai Tergugat IV dan produk sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak Turut Tergugat menjadi tidak berkekuatan hukum.

Putusan tersebut bersifat final dan mengikat (*in kracht van gewijsde*), sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Pembatalan jual beli terjadi karena akta tersebut tidak sesuai dengan norma hukum yang lebih tinggi. Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tidak

mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.⁹⁶

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Syarat subjektif harus tercantum di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta

⁹⁶ Habib Adjie, 2013, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama, Bandung, hal.67.

tersebut.⁹⁷ Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan jual beli melalui putusan pengadilan karena akibat dari kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Konstruksi pertanggung jawaban Para Tergugat adalah terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta jual beli yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum oleh Pengadilan yang menjadikan akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam aturan tersebut, pembatalan hak atas tanah diartikan sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak

⁹⁷ *ibid*

atas tanah. Maka dengan batalnya sertifikat hak atas tanah, maka batal pula hak atas tanah tersebut. Selain karena alasan administratif, sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan apabila dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan suatu bidang tanah yang diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dengan didukung oleh putusan pengadilan yang telah *inkracht*.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Putusan majelis hakim yang membatalkan transaksi jual beli dengan surat perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang menunjukkan dominasi kepastian hukum. Pertimbangan Hakim merupakan salah satu aspek paling penting untuk mewujudkan nilai-nilai dari suatu Putusan Hakim yang berprinsip akan tegaknya keadilan serta memberikan kepastian hukum dan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Akta Jual Beli Nomor 60/2017 dianggap tidak berkekuatan hukum karena pada saat itu salah satu pihak penjual belum dewasa atau belum mencapai usia yang diakui secara hukum untuk melakukan perjanjian. Adapun mengenai penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur telah diatur dalam Pasal 309 KUHPerdara *juncto* 393 KUHPerdara. Dengan melihat kedua pasal di atas, pada prinsipnya menurut KUHPerdara orang tua tidak boleh mengalihkan barang tidak bergerak milik anak belum dewasa kecuali telah mendapatkan izin (kuasa) dari pengadilan negeri.

Jual beli yang didasarkan pada surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh Lurah dan Camat tersebut dianggap tidak berkekuatan hukum karena tidak memenuhi prosedur hukum yang benar terkait perwalian anak di bawah umur. Hakim secara ketat menerapkan syarat

sahnya perwalian berpedoman pada ketentuan formal bahwa perwalian harus dibuktikan dengan penetapan perwalian dari pengadilan, bukan sekadar tanda tangan lurah/camat. Putusan ini menegaskan kepatuhan pada aturan perundang-undangan, khususnya syarat sahnya perwalian dan jual beli.

2. Transaksi jual beli yang dilakukan CW dengan, BP, dan RIN di hadapan PPAT dengan akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 tanpa melampirkan penetapan perwalian dan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian yang diketahui dan ditandatangani oleh lurah dan camat tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga jual beli tersebut dibatalkan oleh majelis hakim karena tidak memenuhi unsur materiil jual beli. Putusan tersebut bersifat final dan mengikat (*in kracht van gewijsde*), sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Akibat hukum jual beli hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan menyebabkan status dari akta jual beli dan sertifikat hak milik menjadi tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak berkekuatan hukum.

B. Saran

1. Setiap transaksi jual beli yang menyertakan anak dibawah umur perlu memperhatikan Prosedur Perwalian yang Sah. Pastikan bahwa perwalian telah sah berdasarkan penetapan pengadilan, bukan sekadar surat

perwalian yang dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang yang ditandatangani oleh lurah atau camat.

Putusan ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dan ketaatan pada prosedur formal dalam transaksi jual-beli, khususnya yang melibatkan anak di bawah umur. Transaksi yang tidak memenuhi syarat perwalian dan izin pengadilan berisiko dibatalkan, sehingga semua pihak harus lebih cermat dalam memenuhi ketentuan hukum.

Perrlunya edukasi dari pemerintah kepada masyarakat dan aparatur desa dan kelurahan bahwa Lurah/Camat tidak berwenang mengeluarkan surat perwalian yang sah tanpa penetapan pengadilan. Selain itu masyarakat harus memahami bahwa transaksi properti anak di bawah umur memerlukan izin pengadilan.

2. Pastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan harta anak di bawah umur harus didahului dengan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri (Pasal 50 ayat (1) UU No. 1/1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 107 KUHPerdara). Transaksi jual beli tanah anak di bawah umur memerlukan izin menjual dari Pengadilan (Pasal 6 ayat (2) UU No. 5/1960 tentang Agraria). Surat keterangan dari lurah/camat tidak cukup karena tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan penetapan pengadilan.

Akibat hukum pembatalan jual beli, maka Pemerintah dan organisasi profesi (IPPAT) perlu memberikan pemahaman tentang syarat transaksi harta anak di bawah umur agar memenuhi syarat hukum. Dalam hal

pengawasan, BPN harus menolak pendaftaran sertifikat jika transaksi tidak dilengkapi izin pengadilan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Quran

QS. Al-Baqarah ayat 275

QS. Al-Baqarah ayat 282

QS. An-Nisa ayat 29

B. Buku

Abdurrahman, Muslan. (2009), *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press.

Adjie, Habib, (2013), *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT.Refika Aditama.

Afandi, Ali. (1997), *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Jakarta: Rineka Cipta.

Amiruddin dan H Zainal Asikin. (2006), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Arifin, Zainal. (2012), *Penelitian Pendidikan Metode dan Paradigma Baru*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

Arikunto, Suharsimi. (2003), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta.

Arto, Mukti. (2004), *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, Cet V*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.

Azam, Abdul Aziz Muhammad. (2010), *Fiqh Muamalat, Sistem Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Amzah.

Bakar, Taqiyuddin Abu. (1995), *Kifayatul Akhyar*, Surabaya,: CV Bina Iman

Departemen Agama Republik Indonesia. (2012), *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Cetakan ke-2, Bandung: Mizan Buaya Kreative.

- Dirdjosisworo, Soedjono. (2010), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi.
- Djuwaini, Dimyudin. (2015), *Pengantar Fiqih Muamalah*, edisi cetak ketiga, Yogyakarta: Pustaka pelajar.
- Ekawati, Dian, dkk. (2021), *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika, Pamulang: Universitas Pamulang.
- Fatoni, M Fuad and Weppy Susetyo, (2017), *Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah Dengan Subjek Hukum Anak Dibawah Umur*, Jurnal Supremasi.
- Hamidi, Jazim. (2006), *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media.
- Harahap, M. Yahya. (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumnus.
- Haroen, Nasrun (2000), *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harsono, Boedi. (2003), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hasan, M. Ali. (2003), *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Johny. (2008), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia.
- Kelsen, Hans (2006), *Teori Hukum Murni, sebagai mana telah diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa & Nusa Media.
- Khallaf, Abdul Wahhab. (2003), *Ilmu Ushul Fiqh*, Jakarta: Pustaka Amam.
- Kusumaatmadja, Mochtar. (2000), *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumnus.

- L.J. Van Apeldoorn. (2015), *Pengantar Ilmu Hukum (In Leiding Tot De Studie Van Het Nederlandse Recht)*, diterjemahkan Oetarid Sadino, Jakarta: Balai Pustaka.
- Lubis, Suhrawardi K. (2000), *Hukum Ekonomi Islam, cetakan 1*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Malik, Rusdi. (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Manullang, E. Fernando M. (2017), *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud (2019), *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____, (2014), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mas, Marwan. (2003), *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Bogor: Indonesia.
- Meliala, Djaja S. (2015), *Perkembangan Hukum Perdata tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Mertokusumo, Sudikno. (1993), *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____, (2006), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Kedelapan, Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustofa, (2014), *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Narbuko, Cholid dan Abu Ahmani (1997), *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Nasution, Bahder dan Sri Warjiati. (1997), *Hukum Perdata Islam*, Bandung: Mandar Maju.

- Ngadino, (2019), *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta*, Semarang: Universitas PGRI Semarang Pers.
- Perangin, Effendi. (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Prawirohamidjojo, Soetojo dan Asis Safioedin, (1986), *Hukum Orang Dan Keluarga*, Bandung: Alumni.
- Rahardjo, Satjipto. (2012), *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasjid, Sulaiman. (2010), *Fiqih Islam, cet. XLIX*, Bandung: Sinar Baru Algesindo
- Rifa'i, Moh. (2010), *Fikih Islam Lengkap*, Semarang: PT. Toha Putera.
- Riyanto, Taufan Fajar. (2023), *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta: Samudra Biru.
- Rofiq, Ahamd. (1995), *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, (2011), *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Jakarta: Rajawali Pres.
- Salim HS, (2011), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____, (2011), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Predana Media
- _____, (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta, Kencana
- Sinaga, Sahat HMT (2007), *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi: Pustaka Sutra.

- Sitoyo, Sandu and M Ali Sodik, (2015), *Dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji. (2013), *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo.
- _____, (2007), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- _____, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerodjo, Irawan. (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Soeroso, R. (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soeroso, R. (2013), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soimin, Soedharyo (2001), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti dan Tjitrosudibio, (1999), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Sulaiman, Abdullah. (2019), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Uin Syarif Hidayatullah.
- Summa, Muhammad Amin. (2001), *Hukum Keluarga Islam Di Keluarga Islam*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Sutedi, Adrian. (2007), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarifin, Pipin, (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pustaka Setia.
- Tobing, G.H.S Lumban. (1999), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

C. Jurnal

- Arum, Puspita Sekar. (2023), *Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)*, Unnes Law Review, Vol. 6 No 2, Desember 2023. Available at: <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1241/945>
- Kusuma, Marshanda Melati Lintang Yudhantaka. (2024), *Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kabilah: Journal of Social Community, Vol. 9 No.2 Desember 2024. Available at: <https://ejournal.iainata.ac.id/index.php/kabilah/article/view/378/398>
- Yulia Syanu Citra Pertiwi, Fendi Setyawan, Firman Floranta Adonara, (2021), *Autentikasi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, MIMBAR YUSTITIA Vol. 5 No.2 Desember 2021. Available at: <https://ejournal.unisda.ac.id/index.php/mimbar/article/view/3066/1983>
- Selomitha, Lucky Putri, Andria Luhur Prakoso, (2022), *Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak yang Masih di Bawah Umur*, Mimbar Keadilan Volume 15 Nomor 2 Agustus 2022. Available at: <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/mimbarkeadilan/issue/view/477>
- Permata, A. N., Sukmawati, F. N., Saputri, C. B., Susmayanti, F. G., Juliatin, R. S. C., Allysavitri, D., & Kharisma, B. U. (2023, November). *Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Tanah Yang Dilakukan Dihadapan PPAT Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata*. In *Proceeding of Conference on Law and Social Studies* (Vol. 4, No. 1). Available at: <https://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS/article/download/5152/4102>
- Rizki Nurmayanti, (2017), *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Koperasi*, *Jurnal Akta Vol. 4 No. 4*, hal.165. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/download/2504/1867>.

Sya'idun, (2022), *Jual Beli (Bisnis) Dalam Perspektif Hukum Islam*, Investama Jurnal Ekonomi dan Bisnis, Vol. 7 No 1, hal 14. <https://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/investama/article/view/623>

Tumbuan, Fred B.G, (1976), "Beberapa Catatan mengenai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik,", Jurnal Hukum & Pembangunan: Vol. 6: No. 2, Article 4. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jhp/vol6/iss2/4>

D. Peraturan perundang undangan

UUD 1945

KUHPerdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang Jabatan Notaris UU No 2 Tahun 2014

Undang Undang Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali

Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Undang Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak

Kompilasi Hukum Islam

Putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

E. Internet

Jaksa Pengadilan Negeri. (2025). *syarat jual beli tanah*. Retrieved from halo jpn: <https://halojpn.id/publik/d/permohonan/2025-KCMM>

Quran Kemenag,(2025). *Quran Kemenag*. Retrieved from <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah>.

hukum online, (2025). *perwalian pengampuan*. Retrieved from <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perwalian-pengampuan-1t4c496166355bd>.

pa-pbr. (2025). *PERWALIAN DALAM HUKUM ISLAM*. Retrieved from www.pa-pekanbaru.go.id.

Tahuna, P. N. (2025). *Perjanjian Batal Demi Hukum dan Dapat Dibatalkan*. Retrieved from <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/perjanjian>.

