

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK  
YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR  
PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelara Magister Kenotariatan (M. Kn.) pada Program Studi Magister  
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

Nama : Bagus Satria  
NIM : 02022682125033

Dosen Pembimbing Tesis

1. Dr. Muhammad Syaifuddin, S. H., M. Hum. (Pembimbing Utama)
2. Ir. Anna Sagita, S. H., M. Kn. (Pembimbing Kedua)

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
2023**

**TESIS**

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK  
YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR  
PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

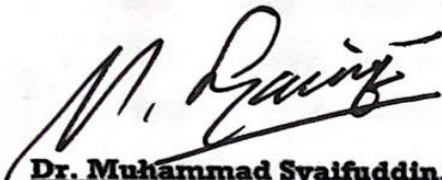
Oleh :

**Bagus Satria  
02022682125033**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Sabtu, Tanggal 13 Mei 2023**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**



**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001**

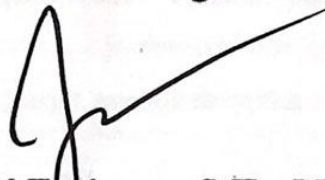
**Pembimbing II**



**Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.**

**Mengetahui,**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrian, S.H., M.S.  
NIP. 196201311989031001**

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: BAGUS SATRIA
NIM	: 02022682125033
Alamat	: Jl. Politehknik No. 40 RT.05 RW.02, Palembang
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya	

Dengan ini menyatakan bahwa:

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lain.                                                                                                               |
| 2. | Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.                                                                                                                                                                                        |
| 3. | Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka. |
| 4. | Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum yang berlaku.                           |

Palembang, Mei 2023

Yang membuat pernyataan



*Bagus Satria*  
**Bagus Satria**

**NIM. 02022682125033**



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:**

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK  
YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR  
PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

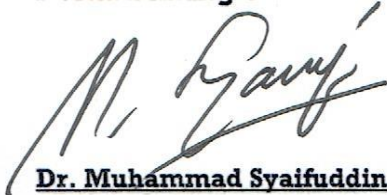
**Diajukan Oleh:**

**Nama: Bagus Satria  
NIM: 02022682125033**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Secara  
Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**



**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197307281998021001

**Pembimbing II**

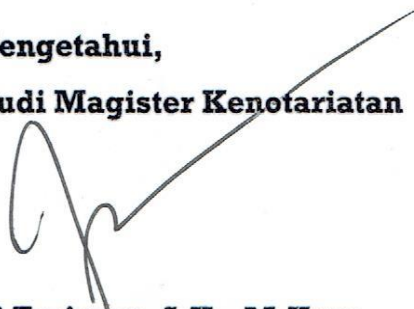


**Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,  
dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196606171990011001

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS :**

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK  
YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR  
PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Disusun Oleh:**

**Nama: Bagus Satria  
NIM: 02022682125033**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Sabtu, Tanggal 13 Mei 2023 Serta Telah Diperbaiki  
Berdasarkan Saran dan Masukan Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum. (.....)**

**Sekretaris : Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn. (.....)**

**Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. (.....)**

**Anggota 2 : Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum. (.....)**

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Assalamu'alaikum wr. wb.

Bismillahirrahmanirrahim, segala puji syukur penulis ucapkan dan tiada hentinya terucap kehadiran Allah SWT. atas rahmat serta hidayahnya penulis telah dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat pada waktunya.

Dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Penulis secara khusus mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik bersifat moral ataupun materil. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT dengan segala rahmat serta karunia-Nya yang memberikan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Kepada orang tua tercinta dan terkasih yang selama ini telah membantu penulis dalam bentuk perhatian, kasih sayang, semangat, serta doa yang tidak henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

4. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M. Hum. selaku Pembimbing Utama sekaligus Pembimbing Akademik penulis yang telah banyak memberikan masukan, semangat, dan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Kedua yang selalu memberikan dukungan, perhatian, dan arahan kepada penulis dari awal penulisan tesis ini sampai penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang senantiasa memberikan ilmu agar mahasiswa/i nya dapat menjadi insan yang berguna dimasa yang akan datang.
11. Seluruh Staf dan Pegawai Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu sabar melayani, memberikan kemudahan, dan kelancaran selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Saudara-saudaraku Nisriinaa Ulfah dan Arif Mulia Dermawan.

13. Sahabat-sahabat penulis terutama Marissa Anggun Larasati, S.H., Lisa Zulaiha, S.H., dan M. Husnul Huda, S.H. yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
14. Teman-teman seangkatan Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya 2021 yang tidak bisa penulis ucapkan satu persatu yang telah berjuang bersama-sama di masa perkuliahan. Semoga kita semua bisa memberikan yang terbaik untuk bangsa ini.
15. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Don’t lose the faith, keep praying, keep trying”**

**-Anonymous-**

**“You can never be overdressed or overeducated”**

**-Mark Twain-**

**“Not all readers become leaders, but all leaders must be readers”**

**-Harry Truman-**

**Kupersembahkan tesis ini kepada**

- **Keluarga dan saudara-saudaraku tercinta**
- **Sahabat dan teman-temanku**
- **Almamaterku**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan lancar.

Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh Gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Judul tesis yang penulis ambil ialah **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL”**.

Dalam penyusunan dan penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S. H., M. Hum. dan Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M. Kn. selaku pembimbing penulis yang sangat membantu dalam proses pembuatan tesis ini.

Semoga Allah SWT. memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang membangun akan penulis terima dengan senang hati.

Palembang, Mei 2023  
Penulis,



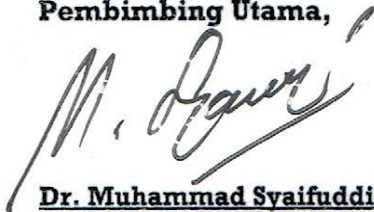
Bagus Satria, S.H.

## ABSTRAK

Pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan kewajiban bagi seluruh subjek hukum yang merasa menguasai sebidang tanah, tak terkecuali untuk anak di bawah umur. Tujuan dan manfaat dari penelitian ini adalah untuk menganalisis proses pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur pada Kementerian ATR/BPN dan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah atas nama anak di bawah umur terkait dengan perwalian. Jenis penelitian dalam kajian ini adalah penelitian empiris yang dimana penelitian dilakukan dengan cara mendapatkan data yang dilakukan melalui wawancara dan observasi terhadap Notaris/PPAT di kota Palembang. Menggunakan data sekunder berupa literatur-literatur dan dokumen resmi seperti buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini, karya ilmiah dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini serta Infomasi yang dikutip dari internet. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian ini ditujukan kepada seluruh masyarakat Indonesia yang bermanfaat untuk memperdalam ilmu pengetahuan khususnya hukum pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu proses pendaftaran tanah untuk anak di bawah umur harus melalui mekanisme penetapan Pengadilan Negeri dengan terlebih dahulu minta rekomendasi di Balai Harta Peninggalan dan kendala dalam pelaksanaan terkait perwalian adalah waktu dan biaya tambahan.

**Kata kunci:** *Pendaftaran Tanah Hak Milik; Di bawah Umur; Perwalian*

**Pembimbing Utama,**



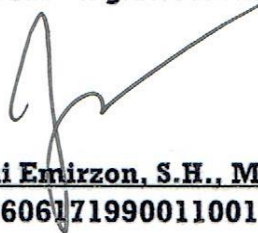
**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197307281998021001

**Pembimbing Kedua,**



**Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196606171990011001

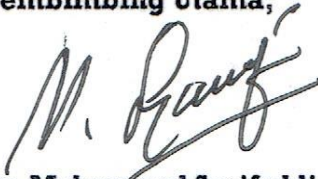


## ABSTRACT

Land Registration is basically defined as an obligation for all legal subjects who has ownership to plot of land, including under age children. The purpose and benefit of this research is to analyze the process of registering land titles made on behalf of minors at the Ministry of ATR / BPN and obstacles in the implementation of land registration on behalf of minors related to guardianship. The results of this research are addressed to all Indonesian people who are useful for deepening knowledge, especially land law. The type of research in this study is empirical research in which research is conducted by obtaining data conducted through interviews and observations of Notaries / PPATs in Palembang city. Using secondary data in the form of literature and official documents such as books related to this research, scientific papers and journals related to this research and information quoted from the internet. The data analysis method used is qualitative analysis. Based on what has been researched, the author can draw conclusions, namely the process of registering land for minors must go through the mechanism of determining the District Court by first asking for recommendations at the BHP and obstacles in the implementation related to guardianship are time and costs that are not small.

**Keywords:** *Land Registration, Property Rights, Underage, Guardianship*

**Pembimbing Utama,**



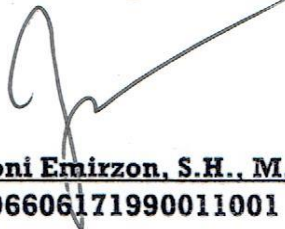
**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197307281998021001

**Pembimbing Kedua,**



**Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn.**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196606171990011001

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	iv
<b>HALAMAN TIM PENGUJI</b> .....	v
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>ABSTRACT</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	17
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	18
D. Kerangka Teori.....	20
E. Definisi Konseptual.....	29
F. Metode Penelitian.....	30
1. Jenis Penelitian.....	31
2. Pendekatan Penelitian .....	31
3. Jenis dan Bahan Penelitian.....	33



4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	35
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	36
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian .....	37
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	38
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>39</b>
A. Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah.....	39
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	39
2. Asas-Asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	45
3. Objek Pendaftaran Tanah.....	48
4. Sistem dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	49
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	58
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik Atas Tanah .....	68
1. Pengertian Hak Milik.....	68
2. Subjek Hak Milik .....	70
3. Terjadinya Hak Milik.....	71
4. Peralihan Hak Milik.....	73
5. Hapusnya Hak Milik.....	73
C. Tinjauan Umum Mengenai Balai Harta Peninggalan .....	76
1. Sejarah Balai Harta Peninggalan.....	76
2. Pengertian Balai Harta Peninggalan.....	78
3. Tugas Dan Fungsi Balai Harta Peninggalan.....	78
4. Kewenangan Wali Pengawas.....	80
5. Surat Keterangan Hak Waris.....	80

6. Batas Usia Dewasa.....	82
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>83</b>
A. Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Dibuat Atas Nama Anak Di Bawah Umur Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	83
1. Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Dibuat Atas Nama Anak Di Bawah Umur Untuk Pertama Kali.....	83
2. Peralihan Hak Atas Tanah Hak Milik Atas Anak Di Bawah Umur Melalui Jual Beli.....	97
3. Fungsi Balai Harta Peninggalan Terhadap Pendaftaran Tanah Hak Milik Untuk Anak Di Bawah Umur .....	118
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Dibuat Atas Nama Anak Di Bawah Umur Terkait dengan Perwalian.....	121
1. Masalah Pada Saat Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	122
2. Masalah Perwalian.....	124
3. Masalah Ketika Rekomendasi Balai Harta Peninggalan...	126
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>129</b>
A. Kesimpulan.....	129
B. Saran .....	130
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>131</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah bagi manusia memiliki berbagai fungsi, mulai dari tempat berpijak, menjadi tempat tinggal, hingga menjadi objek untuk diperjual belikan. Dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah merupakan komponen dari hak asasi manusia.

Di negara Indonesia tanah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 1 bahwa Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Dalam pengertian bumi selain permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang di bawah air, dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut Indonesia, dan yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut.

Tanah adalah permukaan bumi menurut Pasal 4 UUPA, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu hak-hak yang diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.

Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang tanah terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah<sup>1</sup>. Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah ditetapkan menjadi<sup>2</sup>:

1. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.

Pendaftaran tanah mempunyai peran sangat penting dalam menentukan status tanah dan bahkan akan menentukan tingkat harga tanah. Tanah yang telah dilakukan pendaftaran dan dengan

---

<sup>1</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet. 4, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 20-21

<sup>2</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 29-30

dibuktikan sertifikatnya akan mempunyai nilai tambah bila dibandingkan dengan tanah yang belum pernah didaftarkan<sup>3</sup>.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah pada hakikatnya adalah suatu kewajiban bagi setiap subjek hukum yang merasa menguasai sebidang tanah. Hal ini merupakan sebuah langkah untuk mendapatkan kepastian hukum serta kedudukan hukum atas sebidang tanah yang dikuasainya. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, dikatakan bahwa<sup>4</sup>:

- (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

---

<sup>3</sup> Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Ed. Revisi, Cet. 3, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 29

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 33



(2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

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

(3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4). Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembiayaan-pembiayaan tersebut.

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik

Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional<sup>5</sup>. Namun sekarang sesuai dengan Pasal 5 huruf a, Peraturan Presiden RI Nomor 4 Tahun 2020 penetapan hak dan pendaftaran tanah adalah salah satu fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah adalah program dan tugas pokok dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yaitu untuk melaksanakan dan memberikan landasan hukum bidang pertanahan untuk terwujudnya suatu tata kehidupan bagi masyarakat di mana tanah, disamping fungsi sosial dan dapat juga berfungsi atau memberikan nilai ekonomis bagi pemilik hak atas tanah, hal ini disebabkan karena tanah sebagai benda tidak bergerak dan nilai jaminan bagi pemegang hak<sup>6</sup>.

Kantor Pertanahan merupakan kantor pelayanan publik yang menerapkan prinsip *good governance* dimana prinsip tersebut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat dilihat diantaranya akuntabilitas, kepastian hukum, kemitraan, keberlanjutan, transparan, efektif dan efisien.

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. Pertama, Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 315

<sup>6</sup> Arivan Amir, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan universitas Sriwijaya* Vol. 8 No. 1, Palembang, 2019, hlm. 62

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundang-udangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu<sup>7</sup>:

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pendaftaran tanah pada awalnya dilaksanakan untuk tujuan fiskal atau istilah lainnya adalah *fiscal cadaster*, namun seiring perkembangan zaman kemudian tujuan dari pendaftaran tanah berkembang, untuk menghadapi ketidakpastian terhadap perbuatan hukum mengenai hal tanah, maka dibentuklah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum yang saat ini juga disebut dengan istilah *recht cadaster*<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 2

<sup>8</sup> Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 81.

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang mengingat Pasal 6<sup>9</sup>. Menurut Urip Santoso dalam bukunya dijelaskan bahwa Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus, dan terpenuhi artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain<sup>10</sup>.

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Ed. Pertama, Cet. 4, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 90

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya*, Cet. 1, Kencana, Bogor, 2003, hlm. 191

Orang perseorangan dapat ditetapkan menjadi subyek hak atas tanah oleh Pemerintah melalui pendaftaran tersebut, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, salah satu contohnya adalah anak di bawah umur sebagai subyek hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak adalah proses beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, salah satu cara pengalihan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah dengan cara jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Peralihan hak dalam hal jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang berdasarkan asas perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata dirumuskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

menurut M. Yahya Harahap, Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh



prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi<sup>12</sup>.

Dalam hukum Perdata peralihan hak dapat dilakukan apabila memenuhi beberapa syarat, pada pasal 1320 KUHPerdata disebutkan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam hal cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam pasal 1330 KUHPerdata disebutkan bahwa yang tidak cakap untuk melakukan persetujuan adalah salah satunya anak yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 seseorang dianggap sudah dewasa apabila telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah menikah.

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan kedewasaan seseorang secara fisik. Namun, Menurut Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, pada angka 7

---

<sup>12</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.1

disebutkan bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada angka 5 dan angka 6, ditetapkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Dalam hukum tanah, dewasa ditetapkan 18 tahun.

Sehingga dalam hal pendaftaran tanah ini, peraturan yang dipakai sebagai tolak ukur dewasa adalah Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan pasal Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Selanjutnya pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adanya larangan bagi PPAT untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah yang sudah terdaftar, jika kepadanya tidak diperlihatkan Sertipikat asli hak atas tanah yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan

buku tanah yang ada di wilayah tanah dan kantor pertanahan setempat.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>13</sup>.

Tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah dan pemberian hak tanggungan atas tanah<sup>14</sup>. Adapun yang bisa diangkat menjadi PPAT adalah<sup>15</sup>:

- a) Notaris;
- b) Pegawai-pegawai bekas pegawai dalam lingkungan direktorat jenderal agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup;
- c) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas PPAT;
- d) Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh direktorat jenderal agraria.

---

<sup>13</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 24

<sup>14</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Ed. Revisi, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2011, hlm. 43

<sup>15</sup> Efendi Periangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Ed. 1 Cet. 4, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1997, hlm. 3-4

Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yakni bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kehadiran Notaris diperlukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta otentik) dalam bidang hukum perdata, sehingga notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat. Ada dua jenis akta, yaitu:

- a) Akta otentik sesuai pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat yang bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.
- b) Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat umum yang berwenang<sup>16</sup>.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-

---

<sup>16</sup> Husni Thamrin, *Op. Cit.*, hlm. 11

Undang ini, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta notaris dapat dilakukan dengan 2 (dua) mekanisme, yaitu:

- a. Akta *Partij* (Akta Para Penghadap), yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat umum, yang berisi uraian atau keterangan , pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan pejabat umum<sup>17</sup>.
- b. Akta *Relaas* (Akta Pejabat), yaitu adalah suatu akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak<sup>18</sup>.

Dalam melakukan penulisan Tesis ini, penulis menemukan contoh kasus pada dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor **99/Pdt.P/2014/PN.Sda**, pada tahun 2014 terdapat suatu kasus dimana seorang isteri yang ditinggal meninggal oleh suaminya serta meninggalkan 2 orang anak yang di bawah umur, almarhum suaminya meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah bersertipikat atas nama almarhum suaminya, dimana dalam kasus tersebut isterinya tersebut sangat membutuhkan uang untuk keperluan hidup sehari-hari dan untuk membiayai sekolah anak-

---

<sup>17</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga kenotariatan Indonesia prespektif hukum dan Etika*, UII Pres, Yogyakarta, 2009, hlm. 22

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 3, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 45



anaknyanya. Oleh karena itu isterinya bermaksud untuk menjual harta peninggalan almarhum tersebut diatas.

Dalam Putusan Hakim dimana hakim menetapkan untuk mengabulkan permohonan pemohon serta menetapkan pemohon sebagai wali dari anak-anaknya yang masih di bawah umur tersebut untuk melakukan tindakan hukum guna melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang ditinggalkan oleh almarhum MUHAMMAD ASYHARI.

Kemudian salah satu contoh lagi pada Putusan Mahkamah Agung republik Indonesia Nomor **22/Pdt.P/2021/PN.Bjn**, pada tanggal 27 April 2021 terdapat suatu kasus dimana seorang ibu yang bernama SUYATEMI ditinggal meninggal oleh suaminya dan meninggalkan seorang anak yang masih di bawah umur dan ingin melakukan jual beli tanah dengan mengajukan perwalian anak di bawah umur.

Tujuan pemohon mengajukan permohonan perwalian anak di bawah umur adalah untuk proses jual beli tanah dengan Persil Nomor 44a atas nama SAMIN yang terletak di Desa Sendangrejo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan.

Dalam putusan hakim dimana hakim menetapkan pemohon yang bernama SUYATEMI sebagai wali anak yang masih di bawah umur bernama VIVI DWI CAHYANI lahir di Bojonegoro pada tanggal 1 Maret 2006, untuk mewakili jual beli tanah dengan Persil Nomor 44a

atas nama SAMIN yang terletak di Desa Sendangrejo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan.

Berdasarkan 2 (dua) contoh kasus di atas, dapat dilihat bahwa anak yang di bawah umur tergolong tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Tetapi dirasa tidak adil jika kecakapan seseorang hanya dilihat dari berapa umurnya, Hal tersebut telah menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda dan ketidakpastian hukum dalam masyarakat, termasuk dalam pelayanan pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal kepentingan menghendaki, anak di bawah umur harus ditetapkan sebagai pemegang hak atau pemilik tanah.

Balai Harta Peninggalan (BHP) merupakan lembaga yang mengelola harta kekayaan seseorang atau badan yang telah dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, BHP berpedoman pada Pasal 2 dan 3 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan. Dimana dalam Pasal 2, BHP mempunyai tugas mewakili dan melaksanakan pengurusan kepentingan subjek hukum dalam rangka menjalankan putusan dan/atau penetapan pengadilan atau kepentingan demi hukum di bidang harta peninggalan dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-

undangan dan dalam Pasal 3 huruf a, BHP menyelenggarakan fungsi pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian, pengampuan, harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir dan harta peninggalan yang tidak terurus.

Dalam hal ini subjek hukum yang dimaksud adalah anak di bawah umur yang dimana jika ingin memohon perwalian pada pengadilan negeri, maka harus dilaporkan terlebih dahulu ke Balai Harta Peninggalan (BHP).

Oleh karena itu, pada prakteknya, untuk melindungi kepentingan anak di bawah umur diperlukan adanya penetapan pengadilan terkait perwalian seseorang untuk bertindak dalam hal adanya pelepasan hak yang dimiliki oleh anak tersebut. Pengambilan keputusan yang dilakukan oleh hakim menjadi yurisprudensi dalam penerapan batas usia kedewasaan seseorang. Berbagai macam peraturan mengenai batas usia dewasa yang ada menyebabkan tidak adanya kepastian hukum sehingga penerapannya disesuaikan dengan perbuatan hukum apa yang hendak dilakukan.

Dalam KUHPerdara Pasal 330 ayat (3) disebutkan bahwa mereka yang belum dewasa dan tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah perwalian atas dasar dan cara sebagaimana diatur dalam bagian ketiga, keempat, kelima dan keenam dari bab ke lima belas. Sedangkan tentang belum kedewasaan tersebut telah dijelaskan dalam Pasal 330 ayat (1), yaitu belum dewasa adalah

mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan belum kawin. Maka dapat 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<sup>19</sup>.

Perwalian adalah lembaga untuk menggantikan kekuasaan orang tua kepada anak yang belum mencapai umur yang ditentukan atau belum kawin. Ada 3 macam perwalian, yaitu perwalian oleh suami atau isteri yang hidup lebih lama (Pasal 345-354 KUHPerdara), perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu dengan surat wasiat atau akta tersendiri (Pasal 355 KUHPerdara) dan Perwalian yang diangkat oleh Hakim (Pasal 359 KUHPerdara).

Berdasarkan latar belakang serta dua contoh kasus di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK YANG DIBUAT ATAS NAMA ANAK DI BAWAH UMUR PADA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan menjadi 2 (dua) permasalahan sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Karlina, *Pelaksanaan Pengalihan Dan Pembebanan Harta Anak Di Bawah Umur Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Petitem, Vol. 1 No. 2, 2021, hlm. 152

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur terkait dengan perwalian?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis proses pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- b. Untuk menganalisis kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur terkait dengan perwalian.

#### **2. Manfaat Penelitian**

##### **a. Manfaat Teoretik**

Pembahasan terhadap masalah-masalah yang telah dirumuskan diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan di bidang Hukum Kenotariatan, khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur pada

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, hasil pemikiran ini juga akan dapat menambah pengetahuan di bidang kenotarian pada umumnya, dan peredaran serta dapat dijadikan sebagai bahan yang memuat data normatif dan dibantu dengan data empiris sebagai dasar penelitian selanjutnya.

#### **b. Manfaat Praktis**

Pembahasan terhadap permasalahan ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan, pemikiran dan informasi bagi penulis sendiri maupun pihak lainnya khususnya untuk:

1. Notaris dan PPAT, diharapkan dengan penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran khususnya dalam proses pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur;
2. Badan Pertanahan Nasional, diharapkan memberikan sumbangan bagi pembuat kebijakan agar dapat membuat kebijakan dengan memperhatikan asas-asas dan undang-undang yang dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum pada saat seseorang ingin melakukan pendaftaran tanah;
3. Para pihak yang ingin menghadap pada Notaris dan PPAT, diharapkan dapat memberikan pemikiran, masukan serta informasi apabila dikemudian hari ingin menghadap dan melakukan pendaftaran tanah melalui Notaris dan PPAT;

4. Masyarakat umum, diharapkan dapat memberikan pemikiran serta informasi apabila ingin melakukan pendaftaran tanah baik melalui Notaris dan PPAT maupun kantor BPN, khususnya pada bidang pendaftaran tanah untuk anak di bawah umur.

#### **D. Kerangka Teori**

Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Snelbecker mendefinisikan teori sebagai seperangkat proposisi yang berinteraksi secara sintaksi (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis dengan lainnya dengan data atas dasar yang dapat diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati<sup>20</sup>. Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan<sup>21</sup>.

Teori yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah:

##### **1. Grand Theory: Teori Kepastian Hukum**

Fence M. Wantu menerangkan bahwa hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan

---

<sup>20</sup> Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Revisi, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2017, hlm. 57

<sup>21</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Ed. Revisi, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 286

pedoman perilaku bagi semua orang<sup>22</sup>. Menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret<sup>23</sup>.

Jan Michael Otto, merinci kepastian hukum dalam arti materiil mencakup<sup>24</sup>:

1. Tersedia aturan hukum yang jelas, konsisten dan dapat diakses, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) mandiri dan tidak memihak, menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa; dan
5. Keputusan pengadilan secara konkret dilaksanakan.

Untuk menciptakan kepastian hukum, diperlukan ketegasan penerapan hukum itu sendiri dimana hukum tersebut berlaku terhadap semua orang tanpa pandang bulu<sup>25</sup>. Kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah;

---

<sup>22</sup> Siti Halihah, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara Vol. 4 No. 2, Jambi, 2021, hlm. 60

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> I Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 206

<sup>25</sup> Sulasiyah Amni, *Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol. 6 No. 3, Malang, 2022, hlm. 1335



status tanah dan orang yang berhak atas tanah; dan pemberian surat berupa sertifikat<sup>26</sup>.

Di dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk memberikan kepastian hukum atas pendaftaran tanah hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur karena salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum.

## **2. Middle Range Theory:**

### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral<sup>27</sup>.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam

---

<sup>26</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. 4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 59

<sup>27</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53

bentuk perangkat hukum baik yang bersifat pencegahan preventif ataupun represif.

Menurut Subekti, 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

Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a) Perlindungan hukum yang bersifat preventif;
- b) Perlindungan hukum yang bersifat represif.

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya berupa pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan pada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini, dapat mendorong pemerintah untuk hati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat

mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut<sup>28</sup>.

Dalam penelitian ini, teori Perlindungan Hukum digunakan karena pada setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah haruslah mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan terhadap tanah yang bersangkutan sehingga terlindungi dari pihak yang tidak bertanggung jawab yang ingin menguasai tanah tersebut.

#### b. Teori Perjanjian

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>29</sup>. Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi<sup>30</sup>.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak

---

<sup>28</sup> Salim, Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 264

<sup>29</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 63

<sup>30</sup> Syahmin AK, *Op. Cit.*, hlm. 1

dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.

Beberapa defenisi perjanjian yang diuraikan di atas menunjukkan bahwa ada yang mendefenisikan sebagai suatu perbuatan, suatu peristiwa dan ada yang mendefenisikanya sebagai suatu hubungan hukum. Dalam kaitan penulisan tesis ini teori perjanjian digunakan dalam hal melakukan perbuatan hukum peralihan hak (jual beli) atas tanah yang dibuat atas nama anak di bawah umur.

### **3. Applied Theory:**

#### **a. Teori Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record pada lahanlahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan<sup>31</sup>.

Salah satu fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh kepastian hukum. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah

---

<sup>31</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah DI Indonesia*, Ed. 2 Cet. 1, Mandar Maju, Bnadung, 1990, hlm. 11

suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya<sup>32</sup>.

Ruang lingkup pendaftaran tanah diuraikan oleh Harsono bahwa sistem pendaftaran tanah mengatur tentang bentuk penyimpanan dan penyajian daftar yuridis serta bentuk tanda bukti hak, selanjutnya penggolongan sistem pendaftaran tanah terbagi atas sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)<sup>33</sup>.

Adapun menurut Dale dan MC Laughlin bahwa sistem pendaftaran tanah ada tiga kelompok, yaitu pemindahan penguasaan tanah (*private conveyancing*), pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan pendaftaran hak (*registration of titles*)<sup>34</sup>.

Dalam penelitian ini, teori pendaftaran tanah digunakan sebagai teori utama yang digunakan untuk meneliti tentang pendaftaran tanah

---

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Ed. 1 Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 114

<sup>33</sup> Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Ed. Pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 5

<sup>34</sup> *Ibid.*

hak milik yang dibuat atas nama anak di bawah umur pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

b. Teori 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 perlindungan. Dalam literatur fiqih Islam perwalian itu disebut dengan "Al Walayah" (orang yang mengurus atau yang menguasai sesuatu), sedangkan alwali yakni orang yang mempunyai kekuasaan<sup>35</sup>.

Perwalian, sangat erat kaitannya dengan masalah kekuasaan orang tua di dalam perkawinan, sebab anak-anak yang lahir dari suatu perkawinan yang sah dari orang tuanya, akan berada di bawah pengawasan atau kekuasaan orang tuanya tersebut. Pada periode umurnya yang pertama, adalah mengasuh anak maksudnya mendidik dan memelihara anak, mengurus makan, minum, pakaian dan kebersihannya.

Menurut Subekti, 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<sup>36</sup>. Menurut R. Sarjono, Perwalian adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan kepada

---

<sup>35</sup> Muhammad Amin Summa, *Hukum Keluarga Islam Di keluarga Islam*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001, hlm. 134

<sup>36</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 52

seseorang anak yang belum mencapai usia dewasa atau belum pernah kawin yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua.

Kewajiban yang harus dilaksanakan wali adalah<sup>37</sup>:

1. Mengurus harta kekayaan anak yang berada di bawah perwaliannya;
2. Bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan karena pengurusan yang buruk;
3. Menyelenggarakan pemeliharaan dan pendidikan anak belum dewasa sesuai harta kekayaannya dan mewakili anak dalam segala tindakan perdata;
4. Mengadakan pencatatan dan inventarisasi harta kekayaan si anak;
5. Mengadakan pertanggungjawaban pada tugas akhir sebagai wali.

Berdasarkan kedua pengertian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perwalian adalah salah satu bentuk perlindungan terhadap anak yang belum dewasa yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, khususnya, berkaitan dengan pengurusan benda atau harta kekayaan anak tersebut. 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

---

<sup>37</sup> <https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layananpublik/perwalian-pengertian>, diakses pada 29 April 2023, pukul 10.00.

kekayaannya terutama terhadap anak-anak yang masih dibawah umur.

#### **E. Definisi Konseptual**

Konsep-konsep yang perlu dijelaskan dalam penelitian ini adalah:

##### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

##### **2. Hak atas tanah**

Hak atas tanah adalah hak seseorang atau badan hukum perdata atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

##### **3. Sertipikat**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan PP 24



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

4. Di bawah umur

Definisi di bawah umur adalah orang yang belum cakap atau dewasa berdasarkan hukum yang berlaku. ketentuan Pasal 330 KUH Perdata yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin”

5. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan.

6. Balai Harta Peninggalan

Balai Harta Peninggalan (BHP) merupakan lembaga yang mengelola harta kekayaan seseorang atau badan yang telah dinyatakan pailit berdasarkan keputusan pengadilan negeri yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

## **F. Metode Penelitian**

Metode, secara harfiah menggambarkan cara atau prosedur, atau jalan tertentu yang dipilih dan diikuti untuk mencapai suatu tujuan<sup>38</sup>. Mendekati suatu bidang secara metodis berarti memahami atau

---

<sup>38</sup> Irwansyah, *Op. Cit.*, hlm. 51

memenuhinya sesuai dengan rencana, mengatur berbagai kepingan atau tahapan secara logis dan menghasilkan sebanyak mungkin hubungan.

Metode penelitian merupakan pedoman atau standar prosedur yang memuat rangkaian tahapan, proses, atau cara sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas, dan efisien, serta berdasarkan urutan langkah-langkah teratur dan sistematis<sup>39</sup>.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris, dimana penelitian dilakukan dengan cara mendapatkan data yang dilakukan melalui wawancara dan observasi terhadap Notaris/PPAT di kota Palembang. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data primer, data sekunder, dan data tersier.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini, pendekatan penelitian yang dilakukan adalah:

1. Pendekatan perundang undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan<sup>40</sup>. Dalam penelitian ini penulis melakukan

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 50

<sup>40</sup> Dyah Ochtorina Susanti, Aa'an Effendi, *Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 110.

pendekatan penelitian dengan cara menelaah undang-undang yg berkaitan dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi terutama terhadap Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum <sup>41</sup> . Dalam penelitian ini penulis melakukan pendekatan penelitian dengan cara membaca literatur-literatur yang ada untuk memperkuat data atau argumen yang penulis buat dalam Penelitian ini.
3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan kasus merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai kelompok individu, institusi dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu<sup>42</sup>. Tujuan studi kasus merupakan berusaha menemukan makna, menyelidiki proses, memperoleh pengertian dan pemahaman yang mendalam mulai dari individu, kelompok, atau situasi tertentu.

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 115

<sup>42</sup> Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015, hlm. 12

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian**

#### **a. Data Primer**

Data primer, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya<sup>43</sup>. Data ini diperoleh melalui proses wawancara kepada informan. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu. Wawancara ini menggunakan sistem terbuka dan langsung kepada narasumber yang berkompeten dibidangnya, dimana yang di wawancarai dalam hal menjawab pertanyaan mempunyai kebebasan dengan kata-katanya sendiri yang dianggap tepat.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder ialah kebalikan dari data primer, yakni data yang sejatinya sudah tersedia dan terkompilasi sehingga peneliti dipermudahakan dalam memeproleh data karena tinggal mencari dan mengumpulkan data ini dari sumber yang menyediakannya, serta tidak perlu lagi mencari data tersebut dari sumber aslinya<sup>44</sup>. Sumber data sekunder dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu:

---

<sup>43</sup> David Tan, *Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum*, NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial Vol. 8 No. 8, Batam, 2021, hlm. 2471

<sup>44</sup> *Ibid.*.

- a) Bahan hukum primer (*primary resource / authoritative records*), berupa:
- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
  - d. Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan;
  - e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
  - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- i. Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan
- b) Bahan hukum sekunder (*secondary resource / not authoritative records*), berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer seperti:
  - a. Buku-buku mengenai Pendaftaran Tanah
  - b. Hasil-hasil Penelitian
  - c. Jurnal
  - d. Artikel-artikel
- c) Bahan hukum tersier (*tertiary resource*), berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberi petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder seperti berasal dari:
  - a. Kamus
  - b. Ensiklopedia
  - c. Internet

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian**

Langkah-langkah pengumpulan bahan meliputi usaha membatasi penelitian, mengumpulkan informasi melalui observasi dan

wawancara, baik terstruktur maupun tidak, dokumentasi, materi-materi visual, serta usaha merancang protokol untuk merekam/mencatat informasi<sup>45</sup>. Dalam penulisan Tesis ini, metode yang digunakan untuk mengumpulkan bahan adalah melalui data yang diperoleh dengan cara melakukan wawancara langsung terhadap Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Notaris dan PPAT di Kota Palembang.

### **5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian**

Pengolahan bahan hukum penelitian dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikan, mensistematiskan bahan-bahan hukum yang dilakukan dalam tiga tataran<sup>46</sup>, yaitu:

- a. Tataran Teknis, yaitu dengan menghimpun, menata, dan memaparkan data lapangan dengan peraturan hukum berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum yang koheren.
- b. Tataran teleologis, yaitu dengan mensistematisasi peraturan

---

<sup>45</sup> John W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*, Terj. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2016, hlm. 253

<sup>46</sup> Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 39

hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam prespektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasinya.

- c. Tataran sistematika eksternal, yaitu dengan mensistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat. Sehingga dapat ditafsirkan ulang pengertian yang ada dan pembentukan pengetahuan yang baru dengan menerapkan metode interdisipliner atau transdisipliner, yakni memanfaatkan metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya dengan pendekatan ke masa depan.

Dengan teknik pengolahan bahan hukum yang telah diuraikan diatas, diharapkan akan diperoleh suatu pemahaman yang tepat.

## **6. Teknik Analisis Bahan Penelitian**

Bahan hukum yang telah diperoleh baik data primer ataupun data sekunder dianalisis secara kualitatif, Penelitian kualitatif menurut John W. Creswell, ia memahaminya sebagai pendekatan penelitian yang dimulai dengan asumsi, lensa penafsiran/teoritis, dan studi tentang permasalahan riset yang meneliti bagaimana individu atau kelompok memaknai permasalahan sosial<sup>47</sup>. Kemudian data yang

---

<sup>47</sup> John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih diantara Lima Pendekatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 87



terkumpul diolah, dikualifikasikan, dan dihubungkan secara sistematis untuk memperoleh suatu kesimpulan dalam jawaban permasalahan yang sedang diteliti.

### **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Dari judul di atas kita memperoleh suatu petunjuk bahwa suatu kesimpulan dalam penelitian bukanlah merupakan suatu karangan atau diambil dari pembicaraan-pembicaraan lain, akan tetapi hasil suatu proses tertentu, yaitu “menarik” dalam arti “memindahkan” sesuatu dari suatu tempat ke tempat lain<sup>48</sup>. Dari analisis tersebut ditarik kesimpulan secara deduktif-induktif yaitu dengan beranjak dari prinsip umum ke prinsip khusus kemudian ditarik menjadi kesimpulan umum, yang merupakan jawaban dari permasalahan yang dibahas dan diuraikan secara sistematis.

---

<sup>48</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Ed. Revisi Cet. 14, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 385

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-Buku:**

- Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, Cet. 3, Bandung: PT Refika Aditama, 2011
- Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga kenotariatan Indonesia prespektif hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Pres, 2009
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Ed. Revisi Cet. 14, Jakarta: Rineka Cipta, 2010
- Atmadja, I Dewa Gede, I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Malang: Setara Press, 2018
- AK, Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014
- Chandra, S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Jakarta: Gresindo, 2005
- Creswell, John W., *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih diantara Lima Pendekatan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015
- \_\_\_\_\_, *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*, Terj. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2016
- Florianus, SP, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2009
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2003
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara Pemda, dan Balik Nama, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009

- Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005
- Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Ed. Revisi, Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 2008
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011
- Moleong, Lexy J., *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Ed. Revisi, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017
- Mulyadi, Kartini, Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya*, Cet. 1, Bogor: Kencana, 2003
- Nurasa, Akur, Dian Aries M, *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN Press, 2020
- Parlindungan, A. P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Ed. 2 Cet. 1, Bandung: Mandar Maju, 1990
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet. 4, Bandung: Mandar Maju, 2009
- Periangin, Efendi, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Ed. 1 Cet. 4, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1997
- \_\_\_\_\_, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1986
- Raharjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. 4, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982
- Salim, Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013

- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Ed. Pertama, Cet. 4, Jakarta: Kencana, 2005
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2011
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Ed. Pertama, Cet. 1, Jakarta: Kencana, 2010
- Setiawan, Ahmad, *Hukum Pertanahan (Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria)*, Yogyakarta: Laksbang Justiti, 2019
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2001
- Sidharta, Bernard Arief Sidharta. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2000
- Sugiarto, Eko, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi Dan Tesis*, Yogyakarta: Suaka Media, 2015
- Summa, Muhammad Amin, *Hukum Keluarga Islam Di keluarga Islam*, Jakarta: Raja Grafindo, 2001
- Susanti, Dyah Ochtorina, Aa'an Effendi, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Ed. 1 Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- \_\_\_\_\_, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Gafika, 2012
- Syah, Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Ed. Revisi, Cet. 3, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2015
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Ed. Revisi, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2011

Tehupeior, Artje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012

Universitas Sriwijaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis PS. MKn*, Palembang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya, 2017/2018

Usmawadi, *Materi Pendidikan dan Kemahiran Hukum*, Palembang: Laboratorium Hukum Fakultas Hukum UNSRI, 1992

Wahid, Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Repulika, 2008

Waskito, Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Ed. Pertama, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019

Yusuf, Syamsu, *Psikologi Perkembangan Anak dan Remaja*, Cet. 1, Yogyakarta: Rosda, 2000

#### **Jurnal:**

Alfarobi, Z. S, *Penetapan Perwalian Anak Terkait Pertanggung jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak Di Bawah Umur Karena Pewarisan*, Jurnal NOTARIUS, Vol. 12 No. 1 (2019)

Amini, S., *Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan Vol. 6 No. 3 (2022)

Amir, A, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan universitas Sriwijaya Vol. 8 No. 1 (2019)

Avivah, L. N, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Tanah*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 5 No. 3 (2022)

Halihah, S, *Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Siyasa: Jurnal Hukum Tata Negara Vol. 4 No. 2 (2021)

Indirakirana, A, *Implementasi Perwalian Terhadap Anak Di Bawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli*

*Di Kota Singaraja, Universitas Pendidikan Ganesha: e-Journal Komunikasi Yustisia Vol. 5 No. 2 (2022)*

Ishak, *Perwalian Menurut Konsep Hukum Tertulis Di Indonesia*, *Kunun Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 19 No. 3 (2017)

Karlina, *Pelaksanaan Pengalihan Dan Pembebanan Harta Anak Di Bawah Umur Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *Jurnal Petitum*, Vol. 1 No. 2 (2021)

Neman, H. A, *Pertanggungjawaban Hukum Wali Tidak Melaksanakan Kewajiban Pada Anak Di Bawah Perwaliannya*, *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea* Vol. 4 No. 2 (2021)

Pohan, S, *Hambatan Yang Ditemui Dalam Perwalian Anak Di Bawah Umur Berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Padangsidempuan*, *Jurnal Justitia*, Vol. 1 No. 2 (2018)

Tan, D, *Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum*, *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* Vol. 8 No. 8 (2021)

Yani, D, *Perlindungan Hukum Terhadap Harta Warisan Anak Melalui Revitalisasi Balai Harta Peninggalan (BHP)*, *Jurnal Notarius* Vol. 1 No. 1 (2022)

**Internet:**

<https://bhppjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layananpublik/perwalian-pengertian>, diakses pada 29 April 2023, pukul 10.00.

<https://bhppjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/layananpublik/perwalian#persyaratan>, diakses pada 02 Mei 2023, Pukul 15.00

<https://jakarta.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-dan-ham/layanan-bhp/pembuatan-surat-keterangan-hak-waris>, diakses pada 13 April 2023, pukul 20.00

<https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/8149458/kantor-wilayah-bpn-provinsi-sumatera-selatan/peralihan-hak-jual-dan-beli->, diakses pada 13 April 2023, pukul 16.30