

**PENETAPAN PENGADILAN UNTUK IZIN MENJUAL
HAK ATAS TANAH MILIK ANAK SEBAGAI DASAR MEMBUAT
AKTA JUAL BELI**



**Diajukan sebagai syarat untuk mengikuti
ujian tesis**

Magister Kenotariatan

MEILIA SARI

NIM : 02022682226055

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

2024

TESIS
PENETAPAN PENGADILAN
UNTUK IZIN MENJUAL HAK ATAS TANAH MILIK ANAK
SEBAGAI DASAR MEMBUAT AKTA JUAL BELI

Oleh :

MEILIA SARI
02022682226055

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Telah Lulus Pada Tanggal 13 Juni 2024

Palembang, Juni 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

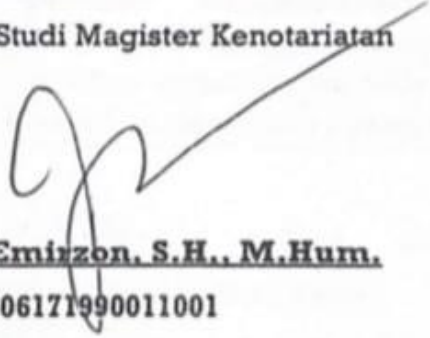

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.


Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

NIP. 198003082002122002

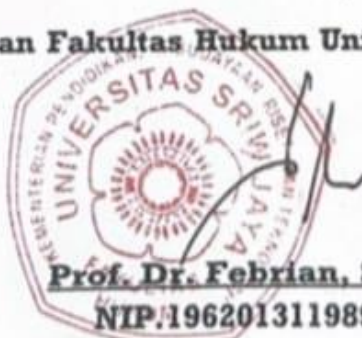
Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.

NIP. 196201311989031001

ABSTRAK

Dalam penelitian thesis ini penulis membahas mengenai masalah penetapan perwalian anak yang diminta PPAT sebagai dasar membuat akta jual beli hak atas tanah milik anak. Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis alasan PPAT meminta penetapan perwalian anak dari Pengadilan Agama yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah dan selain itu mengidentifikasi dasar pertimbangan hakim terkait penetapan perwalian anak sebagai dasar membuat akta jual beli. Menurut Undang-Undang Perkawinan, perwalian anak di bawah umur jatuh pada orang tuanya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah dan orang tuanya mewakili si anak baik di dalam dan di luar Pengadilan. Namun pada kenyataannya untuk satu dan lain hal PPAT masih meminta kliennya untuk memohon Penetapan Perwalian dari Pengadilan Agama untuk melakukan peralihan hak atas tanah dalam hal jual beli tanah kepada orang lain. Tulisan ini merupakan tulisan hukum normatif dengan menggunakan pendekatan konseptual, perundang-undangan dan kasus. Karena itu tulisan ini menggunakan jenis bahan hukum primer, sekunder, yang diperoleh dari proses studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis dengan metode kualitatif. Hasil tulisan adalah PPAT mensyaratkan penetapan perwalian karena digunakan sebagai alat bukti yang otentik, dimana adanya perwalian yang sah yang dijamin oleh institusi dalam hal ini Pengadilan Agama bahwa anak di bawah umur yang diwakili walinya untuk melakukan jual beli adalah benar dan telah terjadinya jual beli dan untuk kepentingan ke depan pada hari tertentu, pihak-pihak tertentu yang ada di dalamnya dan merupakan syarat bagi pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang nantinya akan didaftarkan pula ke Kantor Pertanahan setempat guna kelengkapan transaksi jual beli.

Kata kunci: penetapan perwalian anak, akta jual beli, peralihan hak atas tanah

Pembimbing I,

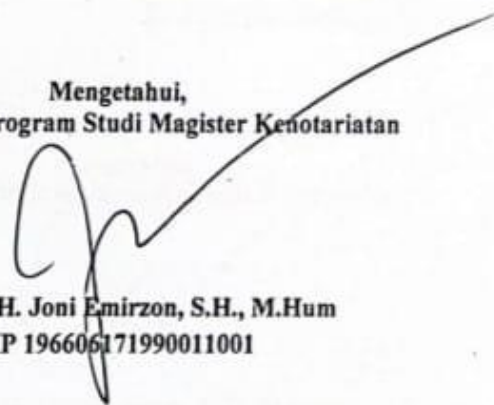

Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

NIP. 198003082002122002

Pembimbing II


Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


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

ABSTRACT

In this thesis examines, the author discusses the issue of appointing guardianship for a child as requested by PPAT (Land Deed Official) as the basis for creating a deed of sale of land rights owned by the child. The purpose of this journal article is to identify, describe, and analyze the reasons PPAT requests the appointment of guardianship for a child from the Religious Court, which is used as the basis for the creation of a deed of sale of land rights, and also to identify the judge's considerations regarding the appointment of guardianship for a child as the basis for making a deed of sale. According to the Marriage Law, guardianship of a minor child falls to their living parent as long as the child is under 18 years old, unmarried, and the parent represents the child both inside and outside the Court. However, in reality, for various reasons, PPAT still represents the child both inside and outside the Court. However, in reality, for various reasons, PPAT still requests their clients to apply for Guardianship Appointment from the Religious Court to transfer land rights in the case of land sales to others. This paper is a normative legal writing using a conceptual, statutory, and case approach. Therefore, this paper uses primary and secondary legal materials obtained from the literature review process. The analysis technique used in this research is qualitative analysis. The results of the paper show that PPAT requires guardianship appointment because it is used as authentic evidence, where the existence of valid guardianship guaranteed by the institution, in this case, the Religious Court, ensures that minors represented by their guardians for sale are genuine, the sale has occurred, and for future interests on a specific date, specific parties involved therein, and is a requirement for making a deed of sale of land rights that will also be registered with the local Land Office for completeness of the sale transaction.

Keywords: guardianship appointment for children, deed of sale, transfer of land rights

Pembimbing I,


Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

NIP. 198003082002122002

Pembimbing II


Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kepotariatan


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

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: MEILIA SARI
NIM	: 02022682226055
Alamat	: Komplek Kedamaian Permai Jl. Tapir Blok Y 5 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang
Asal Instansi	: Program Studi 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 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 dikemudian 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, Juni 2024

Yang membuat pernyataan



MEILIA SARI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”

(QS Al-Baqarah: 153)

“Jika pecah sekali,
Rangkai lagi satu-satu, bergerak walau
tak sanggup berlari”

Persembahan:

Tesis ini dengan sepenuh hati dipersembahkan kepada :

1. **Allah SWT**
2. **Ayah dan Ibu Tercinta**
3. **Papa dan mama Tersayang**
4. **Pembimbing dan Penguji**
5. **Suamiku Tercinta Yusuf Dheny Saputra,
S.H.,M.Si**
6. **Anak-anaku yang tersayang**
7. **Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan**
8. **Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas
Akademika**

KATA PENGANTAR

Segala Puji dan Syukur penulis haturkan Ke Hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis berhasil menyelesaikan tesis yang berjudul **"Penetapan Pengadilan Untuk Izin Menjual Hak Atas Tanah Milik Anak Sebagai Dasar Membuat Akta Jual Beli"**, penulisan tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan. Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat menerima seluas-luasnya saran beserta kritik dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini.

Palembang, Juni 2024

Penulis

Meilia Sari

NIM.02022682226055

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan Syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Penetapan Pengadilan Untuk Izin Menjual Hak Atas Tanah Milik Anak Sebagai Dasar Membuat Akta Jual Beli”**.

Adapun maksud dalam penulisan tesis ini merupakan satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis telah mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saran dari berbagai pihak, untuk itu dengan kerendahan hati dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada:

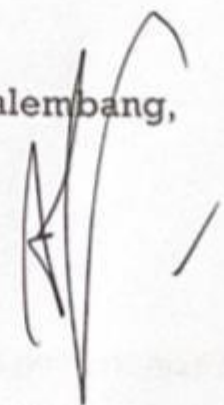
1. Allah SWT. Tuhan Yang Maha Esa. Atas nikmat Islam dan iman yang telah diberikan kepada hamba sampai detik ini dan selamanya. Allah yang memberi kesabaran serta kekuatan yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
2. Ayah Purn. Kapten Inf. Sofhian Suri dan Ibu Yunaidar tercinta.
3. Papa H. Muhaimin Akhmad dan Mama Hj. Bariyah, S.Pd tercinta
4. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si. Selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Vegitya Ramadhani, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

9. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Ibu Dr. Putu Samawati, S.H.,M.H Selaku pembimbing Utama serta selaku pembimbing Akademik yang telah memberikan waktu dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H. Selaku pembimbing kedua yang telah memberikan waktu dan banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
12. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
13. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
14. Seluruh Staff dan pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Fitri Yuliana S.H., M.Kn yang telah memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Kenotariatan;
15. Seluruh Staff Bagian Akademik dan Karyawan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;
16. Kepada suami saya tercinta, Yusuf Dheny Saputra, S.H.,M.Si yang telah memberikan doa, cinta, semangat, motivasi hari ini, esok dan selamanya;
17. Kepada anak- anak saya tersayang Adeeva Keisha Bariah, Athiva Milana Orlin, dan Akiva Nada Qirani yang memberikan semangat dan cinta yang tak terhingga;

19. Kepada Adik Saya Yasser Robani, S.E yang telah memberikan doa yang terbaik;
20. Kepada semua saudara Ipar saya, sepupu, keponakan hingga kerabat yang tak bisa disebutkan satu persatu;
21. Kepada semua teman – teman seperjuangan M.kn, Dian Hanani, S.H.,M.Kn, Naufal Afif Syaputra, S.H, Benny Kurniawan, S.H, M.H, Novi Andini, S.H Maulana Syarif, S.H.,M.Kn yang telah memberikan banyak sekali bantuan dan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
22. Kepada semua pihak yang telah membantu dan mendoakan yang tidak dapat disebutkan satu persatu

Palembang,

Juni 2024



Meilia Sari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
a. Manfaat Teoritis	12
b. Manfaat Praktis.....	12
E. Kerangka Teori	13
a. Grand Theory	14
2. Middle Range Theory	16
3. Applied Theory.....	19
F. Penjelasan Konseptual	20
G. Metode Penelitian	23
a. Jenis Penelitian.....	23
b. Pendekatan Penelitian.....	24
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	25
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	27
5. Teknis Analisis Bahan Hukum	28
6. Metode Penarikan Kesimpulan.....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), AKTA JUAL BELI, PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ANAK DIBAWAH UMUR	Error! Bookmark not defined.
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	Error! Bookmark not defined.
B. Jual Beli Hak Atas Tanah	Error! Bookmark not defined.
1. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	Error! Bookmark not defined.

2. Peralihan Hak Atas Tanah.....Error! Bookmark not defined.

3. Akta Jual Beli Tanah.....Error! Bookmark not defined.

C. Anak dalam Terminologi Hukum Indonesia Error! Bookmark not defined.

1. Anak dalam Konsep Hukum IndonesiaError! Bookmark not defined.

2. Perwalian Anak.....Error! Bookmark not defined.

3. Perbedaan Sebab Perwalian Dalam Perspektif KUHPdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dan Kompilasi Hukum Islam.....Error! Bookmark not defined.

BAB III PENETAPAN PENGADILAN UNTUK IZIN MENJUAL HAK ATAS TANAH MILIK ANAK DI BAWAH UMUR SEBAGAI DASAR MEMBUAT AKTA JUAL BELI.....Error! Bookmark not defined.

A. Ketentuan Hukum Atas Izin Menjual Beli Hak Milik Atas Tanah Milik Anak di Bawah UmurError! Bookmark not defined.

1. Ketentuan Hukum Atas Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Error! Bookmark not defined.

2. Ketentuan Hukum Atas Jual Beli Tanah yang dimiliki anak Error! Bookmark not defined.

3. Harmonisasi peraturan SEMA nomor 5 tahun 2021 dan pasal 345 KUHPdataError! Bookmark not defined.

B. Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Apabila Dibuat Tanpa Penetapan Pengadilan Untuk Izin Menjual Hak Atas Tanah Milik Anak di Bawah Umur.Error! Bookmark not defined.

1. Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak Tanpa Penetapan PengadilanError! Bookmark not defined.

2. Akibat Hukum Atas Akta Jual Beli Tanah Milik Anak Tanpa Penetapan Pengadilan.....Error! Bookmark not defined.

C. Pengaturan mengenai penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak di bawah umur dalam pengalihan hak atas tanah

.....Error! Bookmark not defined.

1. Konsep Pengaturan Jual Beli Tanah yang dimiliki Anak Error! Bookmark not defined.

2. Bentuk Perlindungan Hak Anak Atas kepemilikan Tanah. Error! Bookmark not defined.

3. Harmonisasi peraturan hukum perihal izin menjual hak atas tanah milik anak dibawah umur dimasa yang akan datang

Error! Bookmark not defined.

BAB IV	Error! Bookmark not defined.
KESIMPULAN & SARAN	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Rekomendasi	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	29

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia memiliki peranan yang sangat vital. Masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris menggantungkan hidup sepenuhnya pada tanah. Tanah sebagai objek utama yang harus dimiliki dalam penyelenggaraan kehidupan agrarian baik yang berbentuk pengadaan lahan pertanian maupun perkebunan. Oleh karena itu tanah tidak dapat lepas dari kehidupan manusia karena dari semua kebutuhan manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan kehidupannya.¹

Tanah juga merupakan salah satu asset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena tanah merupakan salah satu faktor utama dalam perkembangan produktivitas agrarian. Untuk itu negara mengatur tentang tanah melalui Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 33 ayat (3) sebagai berikut “Bumi, air, dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya

¹ Marriot P Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press:Jakarta,2005, hlm.1

untuk kemakmuran rakyat.” Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) tersebut, secara eksplisit memberikan wewenang kepada negara untuk menguasai tanah, namun untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, dengan kata lain kepemilikan tetap pada seluruh rakyat Indonesia.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 inilah yang menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pada saat diberlakukannya perundang-undangan ini maka terciptalah unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, dan memihak pada rakyat Indonesia. Pada Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUPA Hak negara atas tanah mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut sebagai sebesar-besar kemakmuran rakyat. Menurut Oloan Sitorus, kewenangan Negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa sebagai kekuasaan tertinggi untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Pada prinsipnya, hak menguasai dari negara adalah pelimpahan kewenangan publik yang konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersikap publik semata.²

Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah

² Urip Santoso 2005: *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* : Pustaka Grafindo, Jakarta, hlm. 78

sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA adalah mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah termasuk mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun bersifat tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.

Salah satu tujuan memberikan wewenang kepada negara tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, Panjang dan lebar tanah atau objek hak atas tanah.³

Selanjutnya ketentuan mengenai pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pertama, Kencana, Jakarta, hlm.277

Salah satu kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah namun hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pada Pasal 23 UUPA ayat (1) dan (2) hak milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan untuk pertama kali maupun karena peralihan, penghapusan dan pembebanan hak, untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak.

Pendaftaran hak milik atas tanah dapat dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah (selanjutnya PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Didalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pasal 1 angka 1 PP 37/1998. Mengatur "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". PPAT mempunyai wewenang mengeluarkan akta perihal

pertanahan agar akta yang dikeluarkannya tidak ada persoalan di waktu mendatang karena aktanya bersifat autentik sehingga dapat dipergunakan menjadi alat bukti yang valid dan memiliki dasar hukum yang kuat. Untuk sekarang ini tidak jarang di dalam prakteknya PPAT ini mengeluarkan akta jual beli yang menyimpang dari mekanisme yang berdasarkan ketetapan aturan perundangan, sehingga hal itu dapat mendatangkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.⁴

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) ditentukan bahwa “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosiologisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berdasarkan persyaratan Pasal 5 tersebut, dapat disebutkan bahwa hukum Agraria Nasional adalah Hukum Adat yang telah disaring yang artinya telah dibersihkan dari cacat, baik yang nyata maupun yang

⁴ Ridodi, M. A. : 2017. Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah. *Lambung Mangkurat Law Journal*, 2(1), 144735, e-ISSN: 2502-3128, <http://lamlaj.ulm.ac.id/web/>, hlm. 99

tersembunyi. Hal ini berarti digunakan konsep, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia. Hukum Adat yang telah disaring yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional, misalnya; lembaga jual beli tanah, yang telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Jual beli tanah menurut PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

Perubahan di atas bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan. Menurut Hukum Adat yang masyarakatnya terbatas lingkup persoalan dan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan disaksikan oleh kepala adat. Adapun “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (*dibayar sebagian dianggap tunai*). Oleh karena itu, dengan dilakukannya jual beli tanah

dihadapan PPAT, maka pada saat itu juga hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran secara tunai dari pembeli kepada penjual. Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dan calon pembeli.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 hingga PP No. 24 Tahun tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya.

Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakan jual beli itu. Dengan demikian panjer disini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut.

Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar, apabila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer, sebaliknya, apabila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer.

Apabila para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap kepala desa (adat) untuk menyatakan maksud mereka itu, inilah yang dimaksud dengan “terang”. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar telah ada penyerahan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar telah diterima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan kepala desa (adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tandabuktinya adalah surat jual beli tersebut. Bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, dan penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemeganghaknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, dan juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melakukan kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri maupun melalui

kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Apabila ia perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan itu mengenai suaminya harus diketahui dan menyetujui atau ikut serta dalam proses pembuatan akta peralihan hak dan atau pembebanan hak atas tanah itu, sepanjang tidak terdapat perjanjian pisah harta. Begitupun dengan penjual atau pembeli atau penerima hak yang masih di bawah umur yang melakukan proses peralihan hak atas tanah harus diketahui identitasnya yang ditunjukkan dengan penetapan pengadilan meskipun dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 47 disebut bahwa perwalian anak jatuh pada orang tua anaknya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah.

Penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual, kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli hak atas tanah. Kuasa tertulis minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara Republik Indonesia di luar negeri).

Mengenai peralihan hak atas tanah dan kuasa menjual tersebut, banyak terdapat fenomena dari anak yang untuk melakukan peralihan

hak atas tanah meskipun masih ada salah satu orang tua nya yang hidup terlama. Seperti disebut dalam Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, perwalian anak jatuh pada orang tua nya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah, serta ayat (2) pun menjelaskan bahwa orang tuanya mewakili anak yang masih di bawah umur mengenai perbuatan hukum baik di dalam dan di luar Pengadilan. Di lapangan banyak sekali terjadi sebaliknya, orang tua kandung demi memenuhi syarat untuk menjual hak atas tanah anaknya, kemudian meminta ke Pengadilan berupa penetapan perwalian anak di bawah umur, seperti pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 888/Pdt.P/2013/PN.Kpj tanggal 22 Oktober 2013 – Dewi Azizah. Putusan ini menetapkan dan mengabulkan permohonan Dewi Azizah sebagai wali dari kedua anaknya yang masih di bawah umur untuk menjual sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor : 774 luas 263 m² (dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di desa Sutojayan, Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang atas nama pemohon dan kedua anak pemohon. Selain itu ada beberapa juga contoh kasus lain seperti Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 308/Pdt.P/2018/Pn.Pbr, Penetapan Pengadilan Negeri Sungai Liat Nomor : 212/Pdt.P/2018/PN Sgl, Penetapan Pengadilan Negeri Muaro Bungo Nomor : 01/Hon/WA/IRZZI/II/2019, Penetapan Pengadilan Agama Lubuk Pakam Nomor : 36/Pdt.P/2022/PN LBP, dan Penetapan Pengadilan Agama Prabumulih Nomor :

91/Pdt.P/2023/PA.Pbm. Berdasarkan pada fenomena-fenomena tersebut, penetapan pengadilan juga diperlukan demi kepastian hukum di masa yang akan datang agar terhindar konflik atau perseteruan yang tidak diinginkan akibat dari tidak adanya kepastian mengenai hak atas tanah yang sebelumnya milik anak di bawah umur tersebut. Berawal dari masalah inilah penulis ingin meneliti tentang permintaan penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak di bawah umur sebagai dasar membuat akta jual beli.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah :

- a. Bagaimana pengaturan hukum atas izin menjual hak atas tanah milik Anak ?
- b. Bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah apabila dibuat tanpa penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak ?
- c. Bagaimana dimasa mendatang seharusnya hukum mengatur mengenai penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak dalam pengalihan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian thesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum atas izin menjual hak atas tanah milik anak.
- b. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis kepastian hukum dan keabsahan Akta Jual Beli Hak atas Tanah bagi anak baik dengan penetapan pengadilan atas perwalian atau tidak dengan penetapan pengadilan atas perwalian.
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis keberlakuan hukum yang mengatur tentang penetapan pengadilan atas perwalian anak dalam pengalihan hak atas tanah dimasa yang akan datang.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik untuk kepentingan teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu :

- a. Manfaat Teoritis

Hasil dan penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan dan pengetahuan mengenai ilmu hukum pada umumnya dan ilmu kenotariatan pada khususnya terutama mengenai peralihan hak atas tanah kepada anak dibawah umur.

- b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak mengenai ketentuan Permintaan Penetapan Pengadilan atas perwalian anak sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah.

seperti :

c. Notaris.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi bahan masukan dan penjelasan mengenai pembuatan akta-akta, seperti pembuatan kuasa kepada wali yang ditetapkan untuk menjual hak milik anak dibawah umur.

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu PPAT membuat akta jual beli tanah milik anak di bawah umur.

e. Aparat penegak hukum dan pemerintah

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan apabila terjadi sengketa atau permasalahan kedepan yang terjadi.

f. Masyarakat.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan informasi apabila terdapat kasus-kasus di Masyarakat yang akan menjual, menjaminkan maupun mengalihkan hak milik anak di bawah umur.

E. Kerangka Teori

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan membandingkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan

ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.⁵

Pada dasarnya, di dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah di atas adalah sebagai berikut:

a. *Grand Theory*

Grand Theory yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Keberlakuan Hukum. Teori Keberlakuan Hukum digunakan dalam analisis teori perundang-undangan, maka kajiannya dapat dilihat dari sistem hukum karena berkaitan dengan berlakunya suatu peraturan hukum. Soerjono Soekanto, menguraikan bahwa ada tiga hal yang mempengaruhi tentang berlakunya hukum yang kemudian disebut dengan *geldig theorie*, yaitu :

- a. Kaidah hukum tersebut berlaku secara yuridis, tetapi berlakunya suatu aturan hukum secara yuridis yang

⁵ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, Hlm 6

diistilahkan oleh Hans Kelsen sebagai aturan yang memiliki keabsahan, bukan berarti aturan tersebut dengan sendirinya sudah berlaku efektif. Hans Kelsen membagi keberlakuan menjadi dua bagian yaitu keabsahan dan efektifitas. Keabsahan hanyalah dilihat dari aspek prosedural, sedangkan efektifitas melihat dari sisi penerapannya.⁶ Kelsen menyebutkan bahwa keabsahan dan keefektifan tidak mungkin terjadi secara bersamaan.⁷

- b. Kaidah hukum itu berlaku secara sosiologis yakni aturan hukum itu diterima oleh masyarakat secara dapat berlaku secara efektif, walaupun kaidah tersebut dipaksakan berlakunya oleh penguasa meskipun tidak diterima oleh masyarakat (teori kekuasaan) atau tatanan hukum itu bersifat represif, atau bisa juga kaidah itu berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan);
- c. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi. Ditegaskan juga bahwa berlakunya kaidah hukum karena faktor-faktor tersebut harus dipandang sebagai satu kesatuan dan tidak terpisah satu sama lain.

⁶ Soerjono Soekanto, 2011, Penegakan Hukum, Bina Cipta, Bandung, hlm. 29

⁷ Hans Kelsen, 2008, Pure Theory of Law, terjemahan Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, h. 13

Keberlakuan hukum mengandung 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 dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu, hal ini seperti dikemukakan oleh Utrecht.⁸ Dalam penelitian ini kegunaan Teori Keberlakuan Hukum berhubungan dengan adanya sebuah aturan yang berlaku secara jelas untuk menjadi pedoman bagi Notaris dalam melaksanakan tugasnya di masyarakat. Dalam aturan tersebut Notaris wajib mengetahui dan melaksanakan perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan oleh Notaris, selain itu aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat tentang apa saja yang boleh atau tidak boleh dibebankan kepada Notaris.

2. Middle Range Theory

Pada penelitian ini *Middle Range Theory* yang akan digunakan berupa Teori Penegakan Hukum. Setiap negara hukum memiliki tiga prinsip dasar, yaitu kesetaraan dihadapan hukum

⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 23

(*equality before the law*), supremasi hukum(*supremacy of law*) dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*). Tujuan utama hukum yang terdiri dari kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dapat dicapai melalui penegakan hukum yang baik.

Menurut Jimly Asshidiqie mengartikan penegakan hukum sebagai proses dilakukannya upaya untuk menegakkan atau membuat berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Jimly Asshidiqie juga membagi pengertian penegakan hukum menjadi 2, yaitu ditinjau dari sudut subjek dan sudut objek. Penegakan hukum ditinjau dari sudut subjek berarti proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum yang terkait dalam setiap hubungan hukum. Penegakan hukum ditinjau dari objek berarti proses penegakan hukum turut memperhatikan nilai-nilai keadilan yang tertulis secara formal maupun yang hidup di dalam masyarakat.

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.⁹ Keadilan, kemanfaatan, perlindungan hak asasi manusia,

⁹ Kunsu Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Vol.17No.2, April 2010, hlm.196

akuntabilitas dan transparansi menentukan baik atau tidaknya penegakan hukum. Secara sederhana, penegakan hukum yang baik mengacu pada kinerja dan gaya moral-legal yang sesuai dari aparat pelaksananya.

Lembaga yudisial berupa lembaga peradilan menjadi ujung tombak dari upaya penegakan hukum. Hakim dianggap akan mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui putusannya, meskipun tolak ukur keadilan setiap orang berbeda. Demi mencapai pelaksanaan penegakan hukum yang baik, proses pembentukan dan penegakan hukum diharapkan tidak hanya terjadi di badan yudisial, namun harus pula mencakup wilayah eksekutif dan legislatif. Keputusan-keputusan berkualitas yang dihasilkan sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang memenuhi standar *predictability, accountability, transparency* dan *widely participated* akan memberikan gambaran tingginya demokrasi di dalam suatu negara.¹⁰

Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk Notaris agar dapat terlaksana secara nyata dalam kehidupan bermasyarakat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan,

¹⁰ Ibid, Hlm 27

kemanfaatan, akuntabilitas, dan perlindungan HAM oleh Lembaga Peradilan.

3. Applied Theory

Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial. Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, terdapat sedikit uraian mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicerai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.¹¹

¹¹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, , hlm.53

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), yang tertulis maupun yang tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:¹²

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan final dari pemerintah.
- b. Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

F. Penjelasan Konseptual

Kerangka Konseptual adalah kaitan atau hubungan antara konsep satu dengan konsep lainnya dari suatu penelitian. Penjelasan konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan

¹² *Ibid*

merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan- hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris merupakan dua jabatan yang berbeda baik dari segi hukum maupun profesinya. Notaris merupakan pejabat umum yang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (pasal 1 angka 1 UUJN) sedangkan PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 37/1998).

2. Tugas pokok PPAT

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai

hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian harta bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

1. Wewenang PPAT

Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) :

(1)“PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

(2)Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta”.

2. Fungsi Akta PPAT

Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

G. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permintaan penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak dibawah umur sebagai dasar membuat akta jual beli¹³.

b. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain¹⁴:

a. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin- doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁵ Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep berkaitan dengan konsep kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memberikan kepastian hukum pada akta jual beli yang dibuat untuk tanah milik anak di bawah umur.

b. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

¹³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, Hlm. 27-28.

¹⁴ Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cet. III*, Malang, Bayumedia Publishing, 2007.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2007. Hlm. 40

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti. Dalam Thesis ini Undang-Undang yang digunakan yaitu peraturan pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peratumn pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.

c. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 888/Pdt.P/2013/PN.Kpj tanggal 22 Oktober 2013 – Dewi Azizah. Putusan ini menetapkan dan mengabulkan permohonan Dewi Azizah sebagai wali dari kedua anaknya yang masih di bawah umur untuk menjual sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor : 774 luas 263 m² (dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di desa Sutojayan, Kecamatan Pakisaji, Kabupaten Malang atas nama pemohon dan kedua anak pemohon.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Dalam hal penulisan tesis ini, penulis melakukan penelitian dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan berarti penulis meneliti data sekunder sebagai data pokok. Dengan cara mencari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer¹⁶ adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, bersumber dan/atau yang dikeluarkan oleh Lembaga resmi, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan penelitian, yang terdiri atas :
 - a. Norma atau kaidah dasar; yaitu Pancasila.
 - b. Peraturan Dasar; yaitu UUD 1945.
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - e. Perundang-undangan lain yang terkait seperti Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang kedudukan dari bahan hukum primer yang meliputi literatur, hasil penelitian karya

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. Hlm.34

ilmiah, artikel, serta hasil seminar dan pertemuan ilmiah lainnya dan ketentuan lain yang memiliki hubungan langsung sekaligus relevan dengan objek kajian penelitian.¹⁷

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum ini meliputi kamus hukum, majalah, jurnal, ensiklopedia, koran, dan jurnal ilmiah yang berhubungan langsung dengan penelitian.¹⁸

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum terbagi menjadi dua yaitu¹⁹ :

- a. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Primer.

Pengumpulan bahan hukum primer dimulai dengan norma pada tingkat Konstitusi, Undang-Undang dan Perundang-undangan lain yang mengatur mengenai permintaan penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak di bawah umur sebagai dasar membuat akta jual

¹⁷ Roni Hanitjo Soemitro. 1988. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.hlm.24

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.13.

¹⁹ Ibid,hlm 30

belinya.

b. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Sekunder.

Pengumpulan bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku termasuk tesis dan Disertasi hukum serta jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan permintaan penetapan pengadilan untuk izin menjual hak atas tanah milik anak di bawah umur sebagai dasar membuat akta jual beli

5. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum pada penulisan tesis ini menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan menelaah sistematika, dimana peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan terhadap permasalahan yang dikemukakan dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²⁰

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan dengan metode deduktif yaitu dengan cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari bahan hukum yang bersifat umum ke bahan hukum yang bersifat khusus.²¹

²⁰ Zaenudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Sinar Grafika, 2013. hlm. 107

²¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 35

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-IV, Bandung, Sumur Bandung, 2018.
- Abdullah, *Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan*, Surabaya: Bina Ilmu Offset, 2008.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015
- A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2015.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003.
- Hans, Kelsen, *Pure Theory of Law*, terjemahan Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2008.
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa, Cet.1*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- H. Halim Hs, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Koeswoyo, Imam, 2019, "Tanah Untuk Keadilan Sosial: Perbandingan Penataan dan Pengaturan Pertahanan di Beberapa Negara", *Law Journal*, Malang: Universitas Brawijaya
- Mardiansyah, Anton. .2017. *Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah*. Lambung Mangkurat Law, Jakarta. Hlm. 95
- Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Islam*, Jakarta; t.p, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud , *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007.

- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Bina Cipta, 2008).
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Surabaya: Sinar Grafika, 2011.
- Sayid Sabiq, *Fiqh Sunah: Jilid ke-8*, Al Maarif, Bandung, 2009.
- Siahaan, Marriot, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press:Jakarta,2005.
- Sodharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press ,2010.
- Soemiyati, *Hukum Perkawinan dan Undang-Undang Perkawinan (Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.
- Sudikno, Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberty, 2019
- Syahrani, Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Teer Haar dalam Syafiyudin Sastrawijaya, *Beberapa Masalah Tentang Kenakalan Remaja*, Bandung, PT Karya Nusantara, 1977.
- Titik Triwulan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2006.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta, Kencana, 2016.
- Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatn Sipil di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Cetakan Ke-IV*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.

Jurnal

Amelia, Dewi A, suryani L *Jurnal Analogi Hukum. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Peralihan.* 5(1) 81 – 85. 2023

Bernadetta T. Wulandari, "Posisi Anak dalam Perkawinan Antar Bangsa dan Berbagai Permasalahan Hukumnya", *Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2019

Irvan M., dan Ameti, *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dan Perkawinan Campuran*, 2019, Vol 17 No. 02

Ishak, "Perwalian Menurut Konsep Hukum Tertulis", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 3, Agustus 2020

M.A, Ridodi, 2017, "Batasan Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah", *Law Journal*, Banjarmasin: Universitas Lambung Mangkurat.

Rosmidah, 2013, "Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6 No.2, Jambi: Universitas Jambi.

Sari, Agnes Aprilia, 2020, "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur", *Jurnal Skripsi*, Vol.8 No.1 Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.

Sari, Indah, 2020, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Law Journal*, Vol.15 No.3 Jakarta: Universitas Surya Darma.

Satrianingsih, Ni Nyoman Putri dan A.A. Ngurah Warsila, 2019, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di bawah Tangan". *Kertha Semaya Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.6, No.7, Denpasar: Universitas Udayana.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia