

**TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK

1706200258



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 03 Oktober 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK
NPM : 1706200258
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah Lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H

1.

2. ASSOC.PROF.DR.HJ.MASITAH POHAN, S.H., M.H

2.

3. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UINIBERKAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN) [umsuMEDAN](https://www.youtube.com/channel/UC...) [umsuMEDAN](https://www.tiktok.com/@umsuMEDAN)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK
NPM : 17106200258
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

PENDAFTARAN : Tanggal, 03 Oktober 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502

PEMBIMBING

Guntur Rambey, S.H., M.H

NIDN : 0113087101



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/31/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK
NPM : 1706200258
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADAPANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 03 Oktober 2023

DOSEN PEMBIMBING

GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H
NIDN : 0113087101

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Dina Adya Ramadhani .D.
NPM : 1706200250
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Perdata
JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sempit
Hak guna bangunan terhadap anak dibawah umur dikantor badan pertanahan Kota Medan
Pembimbing :

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
09/08/23	Penyerahan skripsi	CK
16/08/23	Perbaikan Penulisan	CK
21/08/23	Perbaikan Kembali	CK
24/08/23	Perbaikan BAB III	CK
28/08/23	Perbaikan Kembali	CK
01/09/23	Perbaikan Data Primer	CK
07/09/23	Perbaikan Kembali	CK
11/09/23	Perbaikan Kesimpulan & Saran	CK
19/09/23	Bedah Bedah Aca diujikan	CK

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

Estantur Rambey, SH., MH



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK-KP/PT/UF/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UCumsumedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK
NPM : 1706200258
Fakultas : HUKUM
Program Studi : HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 3 Oktober 2023
Saya yang menyatakan,



DINA ADYA RAMADHANI DAMANIK
NPM. 1706200258

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)

Dina Adya Ramadhani Damanik

1706200258

Anak sebagai subjek hukum khususnya hukum tanah memiliki hak yang sama sebagai orang dewasa sesuai dengan bunyi Pasal 9 ayat (2) UUPA, hal tersebut juga dipertegas dengan bunyi Pasal 28D ayat (1) yang menyebutkan bahwa hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum. Namun anak yang belum dewasa tidak dapat menggunakan haknya untuk melakukan pemindahan hak kepada orang lain sebagaimana orang dewasa. Hal ini dikarenakan adanya sejumlah aturan yang menghalangi anak seperti tidak dapatnya anak mengurus sendiri kepada PPAT dalam hal tanah karena dianggap tidak cakap hukum.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, dimana pembahasan penelitian serta hasilnya diuraikan melalui kata-kata berdasarkan data empiris yang diperoleh.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa Menurut hukum Indonesia, memberikan kepemilikan kepada anak atas sertifikat hak guna bangunan (HGB) dengan syarat dan keadaan yang dipersyaratkan diperbolehkan selama memenuhi persyaratan yang diatur Undang-Undang. Anak di bawah umur tidak dapat mewakili dirinya sendiri di pengadilan dan harus diwakili oleh orangtua atau wali. Anak sebagai objek hukum tanah memiliki perbedaan dalam administrasi tanah karena dianggap belum, cakap hukum dan harus ada pendampingan orangtua atau wali.

Kata Kunci: Balik nama, hak guna bangunan, anak dibawah umur.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)”**.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan ribuan terimakasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda (Alm.), dan Ibunda saya yang telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada saya dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari kecil sampai saat sekarang ini.

2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Guntur Rambey, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi dari skripsi saya ini.
8. Ibu Assoc.Prof.Dr.Hj.Masitah Pohan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah memberikan masukan-masukan terhadap skripsi saya.
9. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah memberikan masukan-masukan terhadap skripsi saya.
10. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami dalam mendapatkan informasi dan urusan kampus.
11. Kepada abang dan adik saya yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta ide-ide dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

12. Terimakasih juga saya ucapkan kepada Suami dan Anak saya yang selalu memberikan dorongan dan motivasi kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Terimakasih kepada seluruh teman-teman saya yang telah memberikan dukungan serta doa dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu namanya.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan ilmu pengetahuan.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Hormat saya,
Medan, September 2023

Dina Adya Ramadhani Damanik

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	10
2. Faedah Penelitian.....	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Definisi Operasional	11
D. Keaslian Peneletian	13
E. Metode Penelitian	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	15
2. Sifat Penelitian	16
3. Sumber Data	16
4. Alat Pengumpul Data.....	17
5. Analisis Data	18
BAB II TINAJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Umum Mengenai Balik Nama Sertipikat Tanah.	19
B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan	22
C. Tinajuan Umum Anak Dibawah Umur	34

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Keabsahan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur.	35
B. Perlindungan Hukum Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur	44
C. Hambatan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur	60
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, hal tersebut bermaksud bahwa segala unsur yang ada dalam masyarakat haruslah berdasarkan norma hukum yang berlaku. Setiap unsur yang ada didalam Negara Republik Indonesia diatur dengan norma hukum termasuk juga mengenai tanah.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital. Artinya kehidupam manusia dipengaruhi dan ditentukan oleh eksistensi tanah. Kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dengan tanah.¹ Dapat diartikan bahwa dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak lepas dari tanah, tanah begitu bermanfaat bagi manusia mulai dari penghasil tanaman, tempat membuat rumah dan lain sebagainya. Maka dari itu keberadaan tanah sangat penting bagi manusia dan hal ini pula yang menyebabkan kepemilikan atau penguasaan atas tanah itu sendiri haru pula berdasarkan ketentuan norma yang berlaku mengenai tanah itu sendiri.

Adapun aturan mengenai hukum tanah sendiri diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria beserta turunannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 angka (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa tanah adalah “*atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam*

¹ Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, (Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2020), Halaman 6

Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, maksudnya hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.²

Tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh masyarakat Indonesia, berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*”. Namun, dalam memiliki tanah ada batasan-batasan yang diatur oleh undang-undang, UUPA telah mengatur mengenai pembatasan dalam memiliki tanah yang terkandung dalam Pasal 7 UUPA, Pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam memiliki dan menguasai tanah haruslah dibatasi agar tidak merugikan kepentingan umum.

Tanah adalah objek benda tidak bergerak berdasarkan ketentuan dalam Pasal 506 KUHPerdota. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang kepemilikannya harus berdasarkan ketentuan hukum tanah itu sendiri. Hukum

² Bambang, Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah, diakses melalui : <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, Pada 26 Mei 2022 Pukul 13.10 WIB.

Tanah mengatur segi tertentu dari tanah itu sendiri, yakni menyangkut Hak Penguasaan atas Tanah (HPAT)³. Pengaturan kepemilikan hak atas tanah ini bertujuan supaya tidak terjadi sengketa kepemilikan tanah.

Menurut Soedikno Mertokusumo (Hukum dan Politik Agraria) dalam Andy Hartanto, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu; ⁴

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sendiri dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat digunakan untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

³ Oloan Sitorus & Widiana, Hukum Tanah, (Yogyakarta: STPN PRESS, 2014) Halaman 3

⁴ Andy Hartanto, Op. Cit., Halaman 22

Wewenang khusus pada pemegang hak atas tanah berbeda-beda bergantung pada bentuk penguasaan tanah itu sendiri. Jangka waktu yang diberikan dalam penguasaan tanah juga dibatas berdasarkan ketentuan perundangundangan yang berlaku. Hak Guna Usaha berdasarkan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, yang mana ketentuan PP tersebut menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) tahun, lalu diperpanjang untuk jangka waktu 20 (Dua Puluh) tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) tahun.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu⁵;

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

⁵ *Ibid.*, Halaman 23

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 153 UUPA.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macam-macamnya dalam Pasal 53 UUPA, Yaitu⁶:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Dalam hal mendapatkan kewenangan atas tanah baik itu dalam bentuk Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta hak-hak lain yang diatur dalam perundang-undangan haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Negara Indonesia dalam menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah membuat aturan-aturan mengenai tanah itu sendiri.

Untuk menjamin kepastian hukum maka Hukum Tanah Nasional (HTN) sejauh mungkin diberi bentuk tertulis. Namun, kenyataan menunjukkan bahwa sampai sekarang kita belum mampu mengatur semua hukum mengenai HPAT di Indonesia secara tertulis. Dengan perkataan lain, ada juga pengaturan HPAT dalam bentuk Hukum Adat, bahkan dalam Hukum Kebiasaan-kebiasaan baru

⁶ *Ibid.*, Halaman 24

(yang bukan Hukum Adat). Oleh karena itu, sampai saat ini hukum yang berlaku mengenai HPAT dalam HTN, terdiri atas⁷:

- a. Hukum tertulis, yang meliputi:
 1. Pasal 33 UUD 1945;
 2. UUPA;
 3. Peraturan-peraturan pelaksanaan;
 4. Peraturan-peraturan lama sebelum UUPA yang berlaku berdasarkan peraturan peralihan dari UUD 1945.
- b. Hukum yang tidak tertulis, yang meliputi:
 1. Hukum Adat yang sudah *disaneer*;
 2. Hukum kebiasaan-kebiasaan baru yang bukan Hukum Adat

Pemberian hak atas tanah di Indonesia ditujukan untuk memberikan manfaat bagi masyarakat Indonesia sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Bila menelaah bunyi Pasal tersebut, bahwa pemberian hak atas tanah termasuk juga Hak Guna Bangunan (HGB) berikan untuk kepentingan kepentingan Warga Negara Indoneisa, hal ini dipertegas dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, yang menyebutkan ada 2 (dua) subjek Hak Guna Bangunan, yaitu;

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

⁷ Oloan Sitorus & Widiana, *Op. Cit.*, Halaman 3

Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai subjek tanah tidak mengatur mengenai batasan usia, hal tersebut berarti bahwa anak dibawah umur juga dapat menjadi subjek Hak Guna Bangunan. Bunyi Pasal 9 Ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa *“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”*

HGB (Hak Guna Bangunan) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah. Bangunan tersebut bisa rumah sebagai tempat hunian maupun rumah tempat usaha (rumah toko atau rumah tempat usaha/kantor), bangunan tempat kegiatan olah raga, bangunan tempat kegiatan pariwisata serta bangunan-bangunan lainnya.⁸ Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan kepada subjek hukum Hak Bangunan dan memiliki jangka waktu tertentu serta untuk mendapatkan haknya juga telah diatur didalam perundang-undangan.

Hak Guna Bangunan dapat dialihkan salah satunya dengan jual beli, adapun ketentuan jual beli dalam islam diatur dalam Quran Surat Al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata

⁸ Ibid., Halaman 100

(berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Anak sebagai subjek hukum khususnya hukum tanah memiliki hak yang sama sebagai orang dewasa sesuai dengan bunyi Pasal 9 ayat (2) UUPA, hal tersebut juga dipertegas dengan bunyi Pasal 28D ayat (1) yang menyebutkan bahwa hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di depan hukum. Akan tetapi, anak merupakan subjek hukum yang belum cakap hukum, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara sebagai tentang orang yang tidak cakap hukum sebagai berikut:

- 1) Anak yang masih dibawah umur, belum dewasa dan belum menikah.
- 2) Orang yang berada dalam dalam pengampuan misalnya orang yang sakit mental
- 3) Orang perempuan dalam perkawinan.

Aturan mengenai usia anak dibawah umur sendiri memiliki beberapa perbedaan dari masing-masing peraturan perundang-undangan. Didalam hukum perkawinan seorang dikatakan anak adalah anak yang belum berusia 18 (delapan belas tahun) dan belum melangsungkan perkawinan serta berada dalam pengawasan orang tua. Sementara, didalam Pasal 330 KUHPerdara, menyebutkan bahwa anak adalah mereka yang belum mencapai usia 21 (dua puluh satu) tahun.

Akan tetapi, ketika seorang anak harus melakukan suatu perbuatan hukum, anak dapat diberikan status kedewasaan sebagaimana diatur dalam 419

KUHPerdata yang menyebutkan “*dengan pendewasaan, seorang anak yang dibawah umur boleh dinyatakan dewasa, atau kepadanya boleh diberikan hak-hak tertentu orang dewasa*”. Selanjutnya, dalam Pasal 420 KUHPerdata, disebutkan “*Pendewasaan yang menjadikan orang yang masih dibawah umur menjadi dewasa, diperoleh dengan venia aetatis atau surat-surat pernyataan dewasa yang diberikan oleh pemerintah setelah mempertimbangkan nasihat Mahkamah Agung*”.

Pendewasaan dibedakan menjadi dua macam, yaitu pendewasaan penuh dan pendewasaan terbatas untuk beberapa perbuatan hukum tertentu (terbatas). Kedua-duanya harus memenuhi syarat yang ditetapkan undang-undang. Untuk pendewasaan penuh syaratnya sudah berumur 21 Tahun penuh, sedangkan pendewasaan terbatas syaratnya sudah berumur 18 Tahun penuh.⁹ Pendewasaan penuh artinya bahwa dalam melakukan segala perbuatan hukum seorang anak yang sudah berusia 20 Tahun penuh setelah dimintakan pendewasaan statusnya menjadi cakap hukum dan tidak perlu lagi diwakilkan oleh orang tua atau walinya, sedangkan pendewasaan terbatas seorang anak mempunyai status cakap hukum untuk perbuatan hukum tertentu.

Hal ini tentu memberikan ketidak pastian hukum terhadap anak dibawah umur delapan belas tahun yang ingin mendapatkan atau melakukan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah yang berupa Hak Guna Bangunan yang mana hal tersebut merupakan perbuatan hukum, sementara didalam ketentuan peralihan

⁹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), Halaman 40

(balik nama) Hak Guna Bangunan salah satu prosesnya adalah dengan menerbitkan AJB (Akta Jual Beli) melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta tanah).

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 mengenai Batasan Usia Dewasa, menyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan yaitu 18 (delapan belas) tahun. Selain itu, berdasarkan Pasal 39 Ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa seorang yang menghadap Notaris untuk membuat akta adalah yang memenuhi syarat paling rendah berusia 18 (delapan belas) tahun.

Peralihan hak guna bangunan terhadap anak dibawah umur tersebut sebagaimana tersebut diatas dimana harus diwakilkan oleh walinya tersebut apakah telah memberikan perlindungan hukum bagi si anak terhadap hak atas tanah tersebut?

Tentunya diharapkan bahwa peralihan Hak guna bangunan terhadap anak dibawah umur tersebut dapat memberikan perlindungan hokum bagi si anak, untuk nantinya dapat dimanfaatkan olehnya di masa dewasanya.

Adanya ketimpangan antara kesetaraan hak warga negara dengan pembatasan usia dewasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum menjadi permasalahan tersendiri ketika melakukan peralihan hak (balik nama) atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan kepada anak dibawah umur. Untuk itu penulis tertarik untuk mengambil judul: **“TINJAUAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN TERHADAP ANAK DI**

BAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipelajari, maka permasalahan dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana Keabsahan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak di Bawah Umur?
- b. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Anak Dibawah Umur yang memperoleh peralihan Hak atas Tanah terhadap Tanah Hak Guna Bangunan?
- c. Apa saja hambatan dan solusi balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap anak di bawah umur di kantor Pertanahan Kota Medan?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian yang ingin dicapai ialah, berupa faedah teoritis dan praktis, sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, agar dapat memberikan manfaat bagi ilmu hukum khususnya hukum perdata melalui kajian-kajian analisis sebuah aturan dari hukum perdata yang mengatur mengenai Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur.
- b. Secara praktis, dapat memberikan manfaat terhadap subjek hukum perdata menentukan status hukum yang jelas mengenai Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Dibawah Umur.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keabsahan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Dibawah Umur.
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Dibawah Umur.
3. Untuk mengetahui hambatan dan solusi balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap anak di bawah umur.

C. Definisi Operasional

1. Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangun merupakan status hak atas tanah yang dapat dialihkan atau di lepaskan, hal tersebut diatur dalam Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).¹⁰

Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materil prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak.¹¹ balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki dua syarat yakni formil dan materil. balik nama itu sendiri dilakukan di Badan Pertanahan Nasional.

¹⁰ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, Halaman 75

¹¹ *Ibid.*

2. Hak Guna Bangunan

Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi;

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan; dan
- c. Tanah Hak Milik.

Sementara, jangka waktu dalam menggunakan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 yang menyebutkan: Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

3. Anak Di Bawah Umur

Anak di bawah umur atau belum dewasa diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebeumnya. Anak dibawah umur atau belum dewasa erat kaitannya dengan pengalihan hak atas tanah, karena pengalihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum, sedangkan anak dibawah umur merupakan anak yang belum cakap hukum hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 yang menyebutkan;

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;

- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai balik nama sertipikat hak guna bangunan bukanlah hal yang baru dan telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karenanya penulis meyakini banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat mengenai eksekusi terhadap jaminan atas tanah ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui media internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasannya yang penulis teliti terkait “Tinjauan Yuridis Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hamper mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Penelitian dalam bentuk jurnal skripsi oleh Amelia Rachmawati, NPM.

511650026, dalam penelitiannya yang berjudul “Proses Pendaftaran Sertipikat Tanah Milik Anak Dibawah Umur Pada Kantor Pertanahan Kota Tegal”. Menyimpulkan bahwa dalam melakukan pendaftaran

sertipikat hak hak milik atas tanah harus diwakili orang tuanya atau walinya karena mereka dianggap belum cakap hukum.

2. Penelitian dalam bentuk jurnal Volume 9 Nomor 1 Tahun 2021 oleh Senti dan Bona, dalam penelitiannya yang berjudul “Implementasi Pelaksanaan Hibah.

Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Anak dan Orang Yang Dibawah Pengampuan di Batam, Indonesia”. Menyimpulkan bahwa dalam proses peralihan hak atas sertipikat rumah untuk anak dibawah umur dan orang dalam pengampuan adalah bahwa pengurusan harta kekayaan anak dibawah umur dapat dilakukan melalui perwakilan orang tua atau perwalian anak dibawah umur, baik menurut undang-undang ataupun berdasarkan penetapan pengadilan, kekuasaan perwakilan atau perwalian tidak boleh digunakan untuk memindahtangankan, mengalihkan atau membebankan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan anak menghendaki dan harus ada izin dari pengadilan negeri..

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian balik nama sertipikat hak guna bangunan terhadap anak di bawah umur.

E. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata *dasar metode dan logi*. Metode artinya cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis), sedangkan logi artinya ilmu yang

berdasarkan logika berpikir. Metodologi artinya ilmu tentang cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis). Metodologi penelitian artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan teratur (sistematis). Metodologi penelitian hukum artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis).¹² Dalam mencapai hasil penelitian, peneliti menggunakan metode penelitian yang diuraikan sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum Normatif dan didukung dengan data Empiris. Metode penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik itinjau dari sudut hierarki perundang-undangan (vertikal) maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal).¹³ Adapun penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menjabarkan secara sistematis segala permasalahan mengenai “Tinjauan Yuridis Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)”.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat¹⁴.

¹² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), Halaman 30

¹³ *Ibid.*, Halaman 29

¹⁴ *Ibid.*, Halaman 27

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber data hukum Islam, sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Quran dan hadist. Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut juga sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Islam dan Kemuhammadiyah.
- b. data primer, yaitu sumber data yang diambil langsung dilapangan melalui wawancara atau *interview* dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan.
- c. data sekunder, yaitu sumber data sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum, diantaranya:
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah: Undang-Undang Dasar Tahun 1945, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan peraturan-peraturan lainnya yang terkait dengan penelitian ini. .
 - 2) Bahan Hukum Sekunder, adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen terkait, buku-buku terkait, hasil penelitian dan hasil karya yang berhubungan dengan penelitian ini
 - 3) Bahan Hukum Tersier, bahan ini yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, adapun

dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus ensiklopedia dan kamus Bahasa Indonesia.

4. Alat Pengumpul Data

Sebagaimana telah diketahui, maka di dalam penelitian lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview. Ketiga jenis alat pengumpul data tersebut, dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin¹⁵. Adapun alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui dua acara, yang terdiri dari :

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) Studi *Offline* melalui *Library Research* atau studi kepustakaan. Dilakukan dengan cara mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di luar lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna menghimpun data sekunder didalam penelitian ini.
 - 2) Studi *Online* yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet terhadap dokumen-dokumen yang memiliki kaitan dan

¹⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2018), Halaman 66

relevansi melalui penelusuran pada situs-situs terkait guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data yaitu menguraikan data dalam bentuk rumusan angka-angka, sehingga mudah dibaca dan diberi arti bila data itu kuantitatif; dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (diinterpretasikan) bila data itu kualitatif.¹⁶ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu dengan menguraikan data-data berupa kalimat yang didapat dari hasil wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Medan dan dituangkan dalam kalimat yang terkonsep serta sistematis kedalam hasil penelitian dan pembahasan.

¹⁶ Muhaimin, *Op. Cit.*, Halaman 104

BAB II

TINAJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Balik Nama Sertipikat Tanah

1. Pengertian Balik Nama

Dalam praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual-beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama.¹⁷

“Balik nama” merupakan perpindahan hak milik atau peristiwa jual beli. Proses balik nama dilakukan dihadapan PPAT setelah adanya transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Untuk pendaftaran balik nama dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sesuai keberadaan tanah yang dijual. Setelah balik nama berhasil dilakukan, selanjutnya dilakukan pencoretan nama pemilik tanah sebelumnya digantikan dengan nama pemilik tanah yang baru.¹⁸ Balik nama adalah peralihan nama dalam sertifikat Hak atas tanah berikut kewenangannya.

¹⁷ Irsyad Dahri, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, (Tomalebbi, Volume IV Nomor 4 Desember 2017) Halaman 142.

¹⁸ Muchamad Satria Endriana & Widhi Handoko, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1 Tahun 2022, Halaman 210.

2. Sertipikat

Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan. Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat vital. Dicitak oleh Peruri yang telah dipercayakan BPN, sertipikat tanah bisa dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa PPAT.¹⁹

Mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam Ayat (3) dirumuskan bahwa *“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah di jahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak”*. Selanjutnya dalam ayat (4) dikatakan *“sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA”*.²⁰

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.²¹ Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti otentik yang paling tinggi sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah. Adapun dalam hal

¹⁹ Rachmi Arin Timomor, Mengenal Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah, diakses melalui : <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html#:~:text=Sertifikat%20tanah%20adalah%20bukti%20kepemilikan,dokumen%20negara%20yang%20sangat%20vital.>, Pada 31 Mei 2022, Pukul 19.02 WIB.

²⁰ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, Halaman 15

²¹ *Ibid.*, Halaman 27

mendapatkan sertipikat hak atas tanah yaitu harus didaftarkan melalui Kantor Pertanahan daerah tempat objek tanah tersebut dengan ketentuan yang diatur oleh perundang-undangan.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.²² Dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria mengenai hak-hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 16 dimana dikenal adanya jenis-jenis hak atas tanah, antara lain²³:

- 1) Hak milik;
- 2) Hak guna usaha;
- 3) Hakl guna bangunan;
- 4) Hak pakai; hak sewa
- 5) Hak membuka tanah; dan
- 6) Hak memungut hasil hutan.

Adapun hak-hak tersebut supaya pemegang haknya memiliki payung hukum dan bukti otentik maka hak-hak menguasai atas tanah tersebut harus didaftarkan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di*

²² Rahmad Ramadhani, Dasar-Dasar Hukum Agraria, (Medan: Pustaka Prima, 2019), Halaman 30

²³ Andy Hartanto, *Op. Cit.*, Halaman 14

seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Daftar manfaat penggantian nama sertipikat tanah adalah sebagai berikut:

1. Pastikan bahwa informasi pada sertipikat tanah adalah benar dan akurat.
2. Hentikan pemalsuan atau penipuan sertipikat tanah.
3. Menegaskan bahwa kepemilikan tanah telah dialihkan secara sah dan sejalan dengan semua hukum yang berlaku.
4. Meningkatkan kepercayaan dan kejelasan hukum saat membeli, menjual, atau menerbitkan hak atas tanah.

Sangat penting untuk mengikuti semua aturan dan peraturan hukum yang berlaku saat melakukan tinjauan umum mengenai pengalihan hak atas sertipikat tanah. Penting juga untuk melakukan prosedur peninjauan dengan cermat dan lengkap.

B. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Didalam bunyi Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria, menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan:

- (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untu mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.*
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.*
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*

Menurut Penjelasan Pasal 35 UUPA, karena Hak Guna Bangunan (HGB) tidak mengenai tanah pertanian, maka HGB, selain diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang. Tegasnya, HGB dapat diberikan di atas tanah negara maupun tanah milik orang lain. Pasal 35 ayat (1) UUPA tersebut mengandung unsur-unsur penting dari HGB, yakni: (a) peruntukan HGB; (b) objek tanah HGB; dan (c) jangka waktu HGB.²⁴ Hak Guna Bangunan sebagai hak atas tanah, memiliki ciri-ciri sebagai berikut²⁵:

- a. Hak Guna Bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, Hak Guna Bangunan termasuk salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 38 UUPA)
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih, artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang empunya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA)
- c. Hak Guna Bangunan jangka waktu yang terbatas, artinya pada suatu waktu pasti berakhir. (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan hipotek dan Crediet Verband (Pasal 34 UUPA). Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA)

²⁴ Oloan Sitorus & Widhiana, *Loc. Cit.*

²⁵ Muwahid, Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia, (Surabaya: UIN SA Press, 2016)
Halaman 77

- e. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang mempunyai hingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c).
- f. Hak Guna Bangunan hanya dapat diberikan untuk keperluan pembangunan bangunan

Objek tanah yang dapat diberikan HGB dapat berupa: tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah : (a) tanah negara; (b) tanah Hak Pengelolaan; dan (c) tanah Hak Milik. Deskripsi yang lebih rinci mengenai objek HGB ini akan diuraikan pada bagian Objek HGB.²⁶ Adapun syarat menjadi subjek hukum Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 36 Undang Undang Pokok Agraria serta Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu:

- (1) Setiap Warga Negara Indonesia;*
- (2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.*

Selanjutnya didalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 disebutkan:

- (1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu 1 Tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.*
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.*

²⁶ Oloan Sitorus, *Op. Cit.*, Halaman 101

Bila menelaah bunyi Pasal 35 mengenai subjek hukum Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 maka pemegang Hak Guna Bangunan tersebut harus sesegera mungkin melakukan pengalihan terhadap hak-haknya, karena apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan hak tersebut tidak dialihkan maka hak tersebut akan terhapus demi hukum. Hal ini sangat merugikan bagi pemegang hak apabila kewenangan hak tersebut tidak segera dialihkan.

Ada berbagai macam alasan mengapa seseorang atau badan hukum tidak lagi memenuhi kriteria sebagai subjek hukum Hak Guna Bangunan, hal ini bisa saja terjadi karena seorang Warga Negara Indonesia pemegang Hak Guna Bangunan telah pindah kewarganegaraan. Adapun apabila suatu badan hukum tidak termasuk lagi kedalam subjek huku Hak Guna Bangunan karena badan hukum tersebut (biasanya perusahaan) asing yang berada di Indonesia tidak melanjutkan usahanya lagi di Indonesia.

2. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan kepada subjek hukum pemegang hak bangunan untuk mendirikan bangunan diatas tanah orang lain maupun tanah yang dikuasai negara. Adapun terjadinya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; Karena penetapan pemerintah.*
- (2) Mengenai Tanah Milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.*

Didalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terjadinya hak bangunan karena:

- (1) Hak Guna Bangunan diatas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri;*
- (2) Hak Guna Bangunan di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri berdasarkan persetujuan pemegang hak pengelolaan;*
- (3) Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- (4) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.*

Proses terjadinya HGB karena penetapan pemerintah dalam hal ini keputusan yang berwenang, pada hakikatnya sama dengan terjadinya hak-hak lainnya yang juga karena penetapan pemerintah. Perbedaan yang mungkin sedikit ada, adalah pada penetapan pemerintah dalam hal ini keputusan pejabat yang berwenang, yang sebelumnya diusulkan oleh pemegang Hak Pengelolaan.²⁷

Proses terjadinya kewenangan terhadap Hak Guna Bangunan haruslah didaftarkan pada Badan Pertanahan setempat, hal ini bertujuan supaya hak tersebut memiliki bukti yang otentik serta terdaftar di Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebnagai berikut:

²⁷ *Ibid.*, Halaman 104

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 wajib didaftarkan pada kantor pertanahan;*
- (2) Hak Guna Bangunan di atas tanah negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, atau di atas tanah Hak Milik terjadi sejak didaftar oleh kantor Pertanahan;*
- (3) Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.*
- (4) Pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat Hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.*

3. Kewajiban, Larangan, dan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.

a. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan diatur didalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai berikut:

- (1) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama dua tahun sejak hak diberikan*
- (2) Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup*
- (3) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.*
- (4) Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang*
- (5) Melepaskan hak atas tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan*
- (6) Menyerahkan kembali tanah yang divberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik, setelah Hak Guna Bangunan hapus.*

Bunyi Pasal tersebut dapat diartikan bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan kepada pemegang hak untuk mendirikan bangunan sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya. Jangka waktu dalam mendirikan atau membuat bangunan tersebut paling lama dua tahun setelah hak itu diberikan, hal ini berarti bahwa bangunan tersebut harus dilaksanakan sesegera mungkin setelah subjek hukum tersebut dinyatakan sah dan legal sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

b. Larangan Pemegang Hak Guna Bangunan

Selain kewajiban, ada pula larangan yang diberikan kepada Pemegang Hak Guna Bangunan. Larangan ini bertujuan supaya pemegang Hak Guna Bangunan dapat memanfaatkan hak tersebut dan tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam larangan pemegang Hak Guna Bangunan dengan tujuan bahwa pemegang Hak Guna Bangunan menjalankan haknya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya serta tidak merusak lingkungan area hak guna bangunan tersebut.

Adapun larangan terhadap pemegang Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai berikut:

- (1) *Mengurung dan menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses public, dan/atau jalan air;*
- (2) *Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;*
- (3) *Menelantarkan tanahnya; dan/atau;*
- (4) *Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya,*

dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

c. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.

Selain adanya larangan, hak pemegang hak guna bangunan juga diatur dalam perundang-undangan, hal ini supaya hak dari pemegang hak guna bangunan dapat terlaksana dan memiliki payung hukum yang jelas dalam menjalankan hak- hak tersebut. Hak pemegang hak guua bangunan diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai berikut:

- (1) Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*
- (2) Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau*
- (3) Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

4. Pembebanan, Peralihan dan Pelepasan Hak Guna Bangunan.

a. Pembebanan Hak Gunan Bangunan

Pasal 39 UUPA menyatakan: “Hak Guna Bangunan dapat dijadikan utang dengan dibebani hak tanggungan.” Selanjutnya, Pasal 33 PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa (a) HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; dan (b) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)

hapus dengan hapusnya Hak Guna Bangunan.²⁸ Pembebanan hak bangunan sebagai jaminan dalam piutang atau dibebankan hak tanggungan diatur dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa “*Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan*”.

b. Peralihan Hak Guna Bangunan

Istilah peralihan hak atas tanah tidak ditemukan dalam UUPA. Dalam UUPA hanya dijelaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Demikian pula Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah kepada orang lain/badan hukum karena adanya suatu peristiwa hukum, misalnya kematian seseorang akan menyebabkan hak atas tanahnya berpindah kepada ahli warisnya.²⁹

Pasal 35 ayat (3) UUPA menyatakan: “*Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan*”. Pasal 34 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa peralihan HGB itu terjadi (a) karena: jual beli;¹²¹ (b) tukar menukar; (c) penyertaan dalam modal; (d) hibah; dan (e) pewarisan. Poin (a)“ sampai dengan „(d)“ disebut peralihan karena ada perbuatan hukum; sedangkan Poin „(e)“ yakni pewarisan¹²² terjadi karena peristiwa hukum, bukan karena perbuatan hukum.³⁰

Peralihan atas tanah juga diatur dalam Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan “*Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah*

²⁸ *Ibid.*, Halaman 106

²⁹ Muwahid, *Op. Cit.*, Halaman 112

³⁰ Oloan Sitorus & Widhiana, *Op. Cit.*, Halaman 105

haknya". Peralihan atas tanah ini dapat dilakukan dengan persetujuan parah pihak dan dengan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam perundang-undangan.

c. Pelepasan Hak Guna Bangunan

Pelapsan hak guna bangunan adalah melepaskan hak-hak dari pemegang hak guna bangunan tersebut dengan melalui proses yang diatur dalam perundang-undangan. Dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah oleh pemegang haknya, maka secara otomatis hak atas tanah tersebut hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara.³¹ Pelepasan hak guna bangunan juga diatur dalam Pasal 45 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyebutkan "*Pelepasan hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada menteri*".

Pelepasan hak guna bangunan dapat terjadi karena beberapa alasan, salah satunya yaitu sudah tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak guna bangunan seperti yang terdapat dalam bunyi Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai berikut: "*pemegang hak guna bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat*".

³¹ Muwahid, *Op. Cit.*, Halaman 165

5. Hapusnya Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan hapus disebabkan beberapa faktor berikut (Pasal 40 UUPA)³²;

- (1) *Jangka waktunya berakhir;*
- (2) *Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;*
- (3) *Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;*
- (4) *Dicabut untuk kepentingan umum;*
- (5) *Ditelantarkan;*
- (6) *Tanahnya musnah;*
- (7) *Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).*

Sementara dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga menegaskan mengenai hapusnya hak guna bangunan, yaitu:

- (1) *Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;*
- (2) *Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:*
 - (a) *Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau 43.*
 - (b) *Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan.*
 - (c) *Cacat administrasi*
 - (d) *Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*
- (3) *Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain.*

³² *Ibid.*, Halaman 79

- (4) *Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.*
- (5) *Dilepaskan untuk kepentingan umum.*
- (6) *Dicabut berdasarkan Undang-Undang.*
- (7) *Ditetapkan sebagai tanah terlantar.*
- (8) *Ditetapkan sebagai tanah musnah.*
- (9) *Berakhirnya perjanjian pemberian hak tau perjanjian pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau hak pengelolaan.*
- (10) *Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.*

C. Tinjauan Umum Anak Dibawah Umur

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 35 tahun 2014 tentang Perlindungan Anak menyebutkan bahwa *“anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan”*, lebih lanjut dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa *“belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin”*.

Anak merupakan subjek hukum yang tidak cakap hukum, ini artiya bahwa anak dianggap tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang menurut Undang-Undang dinyatakan *“tidak cakap”* untuk melakukan perbuatan hukum adalah³³ :

- 1) Orang yang belum dewasa (belum mencapai umur 18 tahun atau belum melakukan pernikahan) (Pasal 1330 BW Jo Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974)

³³ Martha Eri Safira, Hukum Perdata, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017) Halaman 25

- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampunan , yaitu orang-orang dewasa tapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap, dan pemboros (Pasal 1330 BW Jo. Pasal 433 BW)

Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya orang yang dinyatakan pailit (Pasal 1330 BW Jo. Kepailitan)

Tinjauan anak di bawah umur dari perspektif hukum dapat dikaitkan dengan berbagai masalah hukum yang berkaitan dengan anak, termasuk hak dan perlindungan mereka, kewajiban orang tua, dan tindak pidana yang dapat dilakukan terhadap mereka.

Analisis hukum terhadap anak di bawah umur dapat mencakup berbagai masalah hukum terkait anak, seperti kewajiban orang tua, hak dan perlindungan anak, dan tindak pidana yang dapat dilakukan terhadap mereka.

Persyaratan dasar seorang anak, seperti yang berkaitan dengan pendidikan, kesehatan, dan penegakan hak-hak anak lainnya, harus dipenuhi oleh orang tua atau wali dewasa lainnya. Mereka juga harus berhati-hati agar anak-anak tidak melakukan hal buruk untuk diri mereka sendiri atau orang lain.

Kejahatan pidana terhadap anak tunduk pada peraturan khusus dalam hal anak muda melakukannya. Anak yang melakukan tindak pidana seharusnya diperlakukan berbeda dengan orang dewasa dan harus mendapatkan pendekatan khusus yang memperhatikan hak dan kepentingannya sebagai anak di bawah umur, menurut Pasal 77 KUHP.

Namun perlu diingat bahwa ikhtisar ini hanyalah ringkasan. Setiap kasus kecil akan mencakup keadaan dan fakta unik, yang memerlukan analisis menyeluruh oleh ahli hukum yang berkualifikasi di bidang itu.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur

Berdasarkan bunyi Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa Hak Guna Bangunan diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan usaha yang didirikan menurut hukum Indonesia, ini artinya bahwa subjek hukum Hak Guna Bangunan merupakan warga negara Indonesia dan tidak ada batasan usia yang disebutkan dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah tersebut.

Apabila mengkaji mengenai subjek hukum, menurut R Soepomo (dalam Ishaq), adalah³⁴:

1. Sesuatu yang menurut hukum berhak atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atau siapa yang mempunyai hak dan cakap untuka bertindak dalam hukum;
2. Suatu pendukung hak yang menurut hukum berwenang atau berkuasa bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*);
3. Segala sesuatu yang menurut hukum mempunyai hak dan kewajiban.

Anak dibawah umur atau belum dewasa adalah anak yang belum mencapai umur dewasa yang diatur oleh perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam

³⁴ Ishaq. Dasar-Dasar Ilmu Hukum. (Jakarta: Sinar Grafika. 2018). Halaman 57

Pasal 330 KUH Pedata menyebutkan: “yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya”.

Namun untuk ukuran umur dewasa ada beberapa aturan yang mengatur, seperti yang tertera dalam Undang-Undang Perlindungan Anak, usia seseorang dianggap dewasa apabila telah mencapai usia genap delapan belas tahun, sementara dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, seorang dikatakan dewasa apabila telah mencapai usia yaitu delapan belas tahun atau telah kawin.

Subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat mempunyai hak dan kewajiban menurut hukum atau segala pendukung hak dan kewajiban menurut hukum. Subjek hukum adalah setiap makhluk berwenang untuk memiliki, memperoleh, dan menggunakan hak-hak kewajiban dalam lalu lintas hukum. Sedangkan sifat subjek hukum yaitu: mandiri, terlindungi (*minderjarig, onbekwaam heid*), perantara.³⁵

Ada berbagai faktor yang perlu diperhatikan dalam rangka kompetensi hukum mengenai keabsahan pengalihan nama Hak Guna Bangunan (HGB) kepada anak di bawah umur:

1. Otoritas orang tua atau wali yang sah

Orang tua atau wali sah lainnya memiliki hak untuk mengajukan gugatan atas nama anak di bawah umur karena mereka tidak memiliki kompetensi untuk melakukannya sendiri. Jika nama pada sertifikat HGB diubah menjadi nama anak, orang tua atau wali yang sah harus memberikan persetujuan tertulis agar perubahan tersebut dapat dilaksanakan.

³⁵ Yati Nurhayati, Pengantar Ilmu Hukum, (Bandung: Nusa Media, 2020), Halaman 22

2. Spesifikasi formil

Agar sah secara hukum, persetujuan orang tua atau wali harus dibuat secara tertulis dan mematuhi standar formal, seperti disaksikan oleh notaris atau orang yang berwenang lainnya. Para pihak yang berkepentingan juga harus memastikan bahwa tidak ada hambatan atau masalah hukum saat ini atau yang akan datang.

3. Validitas sertifikat HGB

Pihak-pihak yang berkepentingan harus memastikan keabsahan sertifikat sebelum mengubah nama sertifikat HGB atas nama anak. Sertifikat HGB harus sah secara hukum dan tidak dapat dihubungkan ke rumah atau struktur yang masih dibayar atau terlibat dalam litigasi.

4. Konsultasi dengan notaris atau ahli hukum

Sangat penting untuk berbicara dengan seorang profesional hukum atau notaris sebelum mengajukan gugatan untuk memastikan semuanya dilakukan secara sah dan sesuai dengan aturan.

Hal-hal tersebut harus diperhatikan untuk menjamin legalitas pengalihan nama sertifikat HGB kepada anak di bawah umur sesuai dengan hukum Indonesia.

Anak di bawah umur tidak memiliki kapasitas untuk membuat keputusan hukum yang baik secara mandiri. Oleh karena itu, diperlukan persetujuan dan tindakan hukum orang tua atau wali untuk mengubah nama sertifikat hak guna bangunan (HGB) atas nama anak.

Menurut Muhammad Syahputra³⁶ selaku Sub Seksi Bagian Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Medan bahwa anak yang masih berada di bawah umur tidak dapat melakukan dan/atau bertindak sendiri dalam hal urusan pertanahan, hal ini sebagaimana surat edaran Menteri ATR/Badan Pertanahan Nasional nomor: 4/SE/I/2015, tanggal 26 Januari 2015 tentang Batas Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, yang mana pada pokoknya menyebutkan bahwa *“untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai kedewasaan dan kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan perlu adanya kejelasan mengenai batas usia dewasa dan berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan menyebutkan bahwa batas usia dewasa adalah 18 (delapan belas) tahun.”*

Orang tua atau wali yang sah harus secara resmi dan tertulis memberikan persetujuannya. Dokumen persetujuan hukum harus memenuhi spesifikasi formal, seperti disaksikan oleh notaris atau perwakilan resmi lainnya.

Para pihak yang terlibat juga harus memastikan bahwa tidak ada masalah atau hambatan hukum saat ini atau di masa depan sebelum mengubah nama pada sertifikat HGB anak di bawah umur. Pengalihan nama sertifikat HGB tidak sah menurut hukum, misalnya jika menyangkut harta atau bangunan yang masih dibayar atau sedang dalam sengketa hukum. Oleh karena itu, penting untuk berbicara dengan ahli hukum atau notaris sebelum mengembalikan nama sertifikat

³⁶ Hasil Wawancara dengan Sub Seksi Peralihan Hak Pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

HGB atas nama anak untuk memastikan prosedurnya sah dan memenuhi semua persyaratan.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang proses pengangkatan orang dewasa sebagai wali seseorang jika orang tersebut masih di bawah umur atau belum dewasa. Misalnya, jika seseorang berusia di bawah 18 tahun, mereka dianggap di bawah umur dan memerlukan perwalian.

Karena wali bertanggung jawab atas kepentingan terbaik anak, perwalian sangat penting untuk legitimasi anak di bawah umur. Wali ini bekerja untuk menjaga kepentingan terbaik anak dan menjamin bahwa keputusan yang dibuat untuknya adalah demi kepentingan terbaiknya.

Menurut KUH Perdata, status hukum anak di bawah umur didasarkan pada usia mereka pada saat kejadian. Misalnya, legalitas transaksi anak di bawah umur, seperti pembelian barang, bergantung pada usia anak pada saat transaksi dilakukan. Transaksi tersebut tidak sah jika anak tersebut berusia di bawah 18 tahun kecuali telah disahkan oleh wali atau pengadilan.

Menurut KUH Perdata, orang tua si anak adalah wali kandung si anak. Meskipun demikian, pengadilan dapat mengangkat wali pengganti jika orang tua tidak dapat menjalankan tanggung jawab perwaliannya karena suatu keadaan, seperti meninggalnya. Ketika seorang anak menjadi yatim piatu, pengadilan akan menunjuk wali pengganti dan akan mendasarkan keputusannya pada apa yang menjadi kepentingan terbaik anak tersebut.

Perwalian berfungsi sebagai mekanisme untuk melindungi anak dan memastikan kepentingannya terlindungi dalam hal legitimasi anak di bawah

umur. Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat ketentuan-ketentuan yang tegas tentang sahnya dan perwalian anak di bawah umur yang dapat dijadikan acuan dalam menentukan tindakan yang tepat bagi anak tersebut.

Dalam hukum Islam, Subjek hukum adalah perbuatan manusia yang dituntut oleh Allah SWT berdasarkan ketentuan hukum. Perbuatan yang dibebani hukum dalam usul fiqih dikenal dengan istilah *mukallaf*. Subjek hukum terdiri dua macam, yaitu manusia sebagai subjek hukum tersebut berkedudukan sebagai aqidain. Namun agar aqidain dapat mengadakan bisnis secara sah, maka harus memenuhi syarat kecakapan (ahliyah) dan kewenangan (wilayah) bertindak di depan hukum. Pengertian subjek hukum menurut Pasal 1 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah orang-perorangan, persekutuan, atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban.³⁷

Subjek hukum mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum. Dalam lapangan hukum perdata mengenal subjek hukum sebagai salah satu bagian dari kategori hukum yang merupakan hal yang tidak dapat diabaikan karena subjek hukum adalah konsep dan pengertian(*concept en begriff*) yang mendasar.³⁸

Seseorang yang masih bergantung pada orang tua atau walinya untuk kebutuhan fisik, mental, dan sosialnya dan belum mencapai usia dewasa disebut sebagai anak di bawah umur. Walaupun kemampuan hukumnya terbatas dan

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*, Halaman 24

mebutuhkan perlindungan khusus, anak di bawah umur tetap dianggap sebagai subjek hukum karena memiliki hak dan kewajiban yang diakui oleh hukum.³⁹

Banyak aturan yang mengatur anak di bawah umur di Indonesia sebagai:

1. Hukum Islam

Anak di bawah umur masih dianggap berada di bawah pengawasan orang tua atau wali dalam hukum Islam karena belum mencapai usia dewasa (baligh). Akibatnya, hukum Islam juga mengatur anak-anak di Indonesia tentang kewajiban hukum dan agama mereka. Hukum Islam mengatur hak waris anak di bawah umur. Anak di bawah umur juga memiliki hak waris. Pengadilan agama yang bersangkutan akan mengatur hak waris ini dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip hukum Islam seperti keadilan dan keseimbangan.

Dalam Pasal 98 ayat 1 Kompilasi Hukum Islam Batas usia anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 Tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.⁴⁰

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-

Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan mengatur tentang anak dalam hukum perdata Indonesia. Menurut Pasal 27 KUHPerdata, anak belum dianggap cukup umur untuk mengajukan

³⁹ Hatta Y, *Anak Sebagai Subjek Hukum : Tinjauan Perundang-undangan dan Kebijakan Publik*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Halaman 79

⁴⁰ Ayat 11–12 Surat An-Nisa dalam Al-Qur'an

gugatan, sehingga dalam hal ini orang tua atau wali yang bertanggung jawab atas perbuatan hukum anaknya. Orang tua atau wali juga bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan oleh anak di bawah umur ketika mereka mengajukan tuntutan hukum.

Dalam Pasal 330 UU Hukum Perdata yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.⁴¹

3. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak (SPPA), dan banyak peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur tentang hak dan perlindungan, semuanya mengatur anak di bawah hukum pidana Indonesia. anak. Menurut Pasal 44 KUHP, orang tua atau wali bertanggung jawab atas kejahatan yang dilakukan oleh anak-anaknya dan anak di bawah umur tidak dianggap sebagai penjahat jika mereka melakukan kejahatan. Meskipun demikian, jika kejahatan yang dilakukan oleh anak tersebut berat atau berat, orang tua atau wali dapat dituntut dengan kejahatan berdasarkan undang-undang yang relevan. sistem peradilan pidana serta perkembangan dan perlindungan anak. Usia belum dewasa didefinisikan sebagai berikut dalam Pasal 1 Angka

⁴¹ *KUHPerdata dan UU 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan*

5: Anak dalam Pasal 1 didefinisikan sebagai setiap orang yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang belum lahir.⁴²

4. UU Perlindungan Anak No. 23 Tahun 2002

Untuk memastikan bahwa hak anak di bawah umur ditegakkan dan dilindungi oleh hukum, undang-undang ini memberikan perlindungan khusus bagi anak. Tahun 2008 Undang-Undang Nomor 40 Tentang rentang usia yang termasuk belum dewasa menurut Pasal 1 Ayat 4 KUHP. Anak didefinisikan sebagai seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun dalam Pasal 1(4).

5. Perubahan UU No 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, UU No 35 Tahun 2014 Perkawinan anak, tindakan kekerasan terhadap anak, dan tindakan seksual terhadap anak di bawah umur termasuk dalam peraturan baru perlindungan anak yang ditetapkan undang-undang ini.

Meskipun ada perbedaan batasan usia anak dibawah umur namun anak dibawah umur tetap dapat menjadi subjek hukum Hak Guna Bangunan hal ini sesuai dengan hasil wawancara kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Medan yang mengatakan anak dibawah umur menjadi subjek Hak Guna Bangunan.⁴³

Padaahal, orang tua, wali, atau negara yang bertindak sebagai bentuk perlindungan hukum harus menegakkan dan membela hak-hak hukum anak di bawah umur. Akses yang sama ke perawatan kesehatan, pendidikan, dan

⁴² *KUHP dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Sistem Peradilan Pidana Anak (SPPA)*,

⁴³ *Riset Kantor BPN Kota Medan*

kebutuhan lain untuk pertumbuhan dan perkembangan anak di bawah umur juga diperlukan.

Asas kepentingan terbaik bagi anak, yang menempatkan kepentingan dan kesejahteraan anak sebagai prioritas utama dalam setiap keputusan dan tindakan yang menimpa anak, harus diikuti dalam hal pengalihan nama sertifikat HGB dilakukan untuk kepentingan manfaat anak di bawah umur.⁴⁴

Kesimpulannya, legitimasi pengalihan nama sertifikat HGB kepada anak di bawah umur dapat dilakukan dengan ketentuan melalui pengadilan negeri, mendapat persetujuan hakim, dan memenuhi persyaratan hukum lainnya, seperti konsep kepentingan terbaik bagi anak.⁴⁵

B. Perlindungan Hukum terhadap Anak Dibawah Umur yang memperoleh peralihan Hak atas Tanah terhadap Tanah Hak Guna Bangunan

Dari sisi hukum, proses pengalihan sertifikat hak guna bangunan kepada anak di bawah umur dapat dipahami. Tata cara hukum pemindahan hak milik dari satu pihak ke pihak lain dikenal dengan peralihan hak atas sertifikat hak guna bangunan. Tanpa dukungan orang tua atau wali sah lainnya, anak di bawah umur tidak dapat melakukan tindakan hukum.

Tindakan hukum orang tua atau wali dari anak yang dibawah umur, guna untuk kepentingan si anak haruslah memberikan perlindungan bagi si anak terhadap haknya tersebut.

⁴⁴ Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

⁴⁵ Riset BPN Medan

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum⁴⁶. Perangkat hukum menyatakan bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri, dan harus diwakilkan oleh walinya yang ditunjuk untuk itu, sebagaimana pernyataan Muhammad Syahputra, Sub Bagian peralihan Kantor Pertanahan Kota medan.

Perlindungan hukum bagi anak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 23 tahun 2002 tentang perlindungan anak menyebutkan bahwa “Perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi anak dan hak-haknya agar dapat hidup, tumbuh, berkembang, dan berpartisipasi, secara optimal sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan serta mendapat perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi”.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana undang-undang tentang perlindungan anak tersebut, orang tua atau wali anak yang berada dibawah umur dalam peralihan Hak atas tanah terhadap Tanah Hak Guna Bangunan semata-mata untuk melindungi dan menjamin hak anak terhadap Hak Guna Bangunan atas Tanah yang diperolehnya baik itu melalui jual-beli ataupun karena pewarisan.

Jika orang tua atau wali yang sah dari seorang remaja memiliki sertifikat untuk hak guna bangunan, mereka dapat mengajukan permohonan atas nama anak untuk mengubah nama sertifikat. Meskipun demikian, perlu dipastikan bahwa sertifikat hak guna bangunan tersebut benar-benar dimiliki oleh orang tua atau

⁴⁶ Soerjono Soekanto, Teori-teori Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli, Dalam Hukum Online.com. (diakses tgl 05/10/2023)

walinya yang sah dan tidak diperoleh melalui cara-cara yang tidak sah sebelum dimulainya proses perubahan nama.

Dalam situasi ini, pihak yang meminta perubahan nama harus menyertakan semua dokumen yang diperlukan, termasuk surat kuasa dari orang tua atau wali yang sah, akte kelahiran anak, sertifikat hak guna bangunan yang dialihkan, dan dokumen lainnya yang diperlukan oleh yang bersangkutan. undang undang Undang.

Kantor Pertanahan setempat dapat memproses nama sertifikat dengan menerbitkan sertifikat baru atas nama anak yang dipegang oleh orang tua atau wali yang sah ketika semua persyaratan telah dipenuhi. Dalam situasi ini, sertifikat anak di bawah umur sepenuhnya berada di bawah kendali orang tua atau wali. Sebagaimana yang disampaikan oleh Muhammad Syahputra⁴⁷ Sub Bagian peralihan kantor Pertanahan Kota Medan bahwa wajib bagi orang tua untuk mendampingi anaknya dalam melakukan kegiatan pelayanan Pertanahan, yang kemudian bentuk pendampingan itu dijelaskan dalam sebuah akta PPAT, yang mana orang tua/wali bertindak untuk kepentingan si anak.

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai pemegang Hak Guna Bangunan Berhak⁴⁸:

1. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;

⁴⁷ *Op.Cit* Muhammad Syahputra

⁴⁸ Ayu Trisna Dewi & Muhammad Rizky Syahputra. Pengantar Hukum Agraria. (Medan: Undhar Press. 2020). Halaman 63

2. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
3. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain;
4. Membebani hak tanggungan.

Dari bunyi Pasal tersebut dapat kita lihat di point ke 3 (tiga), bahwa pemegang Hak Guna Bangunan dapat mengalihkan haknya tersebut kepada orang lain. Adapun peralihan hak atas tanah dapat terjadi akibat beberapa faktor dibawah ini:

1. Proses Balik Nama Akibat Jual Beli

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa “jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa jual beli merupakan proses antara seseorang dengan orang lainnya yang menjual-belikan suatu barang dimana seorang yang memiliki barang disebut penjual yang akan menyerahkan barangnya kepada seorang lain yang dieut pembeli yang akan membayar sejumlah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1458 KUH Perdata, “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Jadi, meskipun barang tersebut belum diberikan kepada si pembeli, dan uang atas pembelian itu belum diserahkan kepada si penjual, namun ketika penjual dan pembeli telah sepakat mengenai barang yang akan di

terima pembeli dan harga terhadap barang tersebut maka jual-beli dianggap telah terjadi.

Dalam Islam, jual-beli didasarkan pada Quran Surat Al-Baqarah Ayat 275 sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”

Jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli pada saat mana pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁴⁹ Jual beli mempunyai sifat:

a. Tunai/kontan

Jual beli pembayarannya harus tunai, tidak boleh diangsur.

b. Terang

Jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴⁹ Umar Ma'ruf, Politik Hukum Di Bidang Pertanahan, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), Halaman 89

(PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas suatu rumah susun. Berhubungan dengan itu, maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan, penjual dan pembelinya harus datang ke PPAT, dengan maksud agar dibuat akta. Barang siapa pun dilarang membuat akta jual beli tanah jika ia tidak ditunjuk sebagai PPAT. Kepala desa pun dilarang menguatkan jual beli yang tidak dibuat akta oleh PPAT.

c. Peminjaman Hak

Dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT, maka sekaligus hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Kemudian perpindahannya dicatatkan di Kantor Pendaftaran Tanah, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Undang-Undang memperbolehkan Hak Guna Usaha untuk diperjualbelikan, akan tetapi timbul permasalahan apabila hak tersebut dialihkan kepada anak di bawah umur. Anak di bawah umur dianggap seorang yang belum cakap dalam melakukan tindakan hukum, dimana jual-beli tanah merupakan tindakan hukum. Bila mencermati ketentuan jual-beli dalam Pasal 1457 KUHPedata, bahwa jual beli merupakan perjanjian yang disepakati antara penjual dan pembeli, maka anak di bawah umur dalam hukum perjanjian tidak memenuhi syarat

subjektif, dimana Pasal 1320 menyebutkan bahwa syarat sah nya suatu perjanjian adalah:⁵⁰

- a. Kesepakatan mereka yang membuat perjanjian;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Meskipun anak di bawah umur tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian, akan tetapi apabila perjanjian jual beli tersebut tidak diminta pembatalan oleh salah satu pihak, maka jual beli tersebut dianggap sah.

Sejumlah masalah dapat timbul yang akan merugikan baik pemilik baru maupun pemilik sebelumnya jika proses pengalihan nama yang terkait dengan jual beli properti tidak dilakukan sesuai dengan aturan dan peraturan yang ditetapkan.

Di antara masalah yang mungkin timbul adalah:

1. Karena tidak dilakukan dengan benar dan sesuai aturan, maka Sertifikat Hak Milik yang dihasilkan menjadi tidak sah atau bermasalah.
2. Tidak ada bukti konklusif tentang pengalihan hak milik, yang menyisakan ruang untuk masalah hukum di masa depan.
3. Hak yang terkait dengan kepemilikan properti, seperti kemampuan untuk memperoleh hipotek atau menjual properti di masa depan, tidak dialihkan kepada pemilik baru.

⁵⁰ Pasal 1320 KUHPerdara

karena tata cara pengalihan nama yang tidak sesuai aturan dapat memungkinkan terjadinya praktik-praktik haram, ada kemungkinan penipuan atau pelanggaran hukum lainnya.

Sangat penting untuk memastikan bahwa proses pengalihan nama dilakukan sesuai dengan undang-undang dan prosedur yang relevan untuk mencegah masalah ini. Oleh karena itu, sebaiknya menggunakan notaris atau pengacara terpercaya untuk membantu proses jual beli properti serta proses pergantian nama.

2. Proses Balik Nama Akibat Warisan

Perubahan Nama Karena pewarisan, hak kepemilikan atas suatu aset atau sebidang tanah secara sah berpindah dari satu ahli waris ke ahli waris berikutnya. Hal ini terjadi ketika ahli waris meninggal dunia dan meninggalkan harta yang harus dibagi di antara ahli warisnya. Untuk menyelesaikan pewarisan secara adil dan sah, proses pergantian nama akibat pewarisan menjadi sangat penting.⁵¹

Baik Pasal 830 KUH Perdata maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Pokok Pertanian (UU PDP) mengatur akibat hukum dari peralihan nama karena pewarisan. Menurut klausul dalam UU PDP, penerus akan memiliki hak atas tanah atau properti apa pun yang mereka miliki.

Pasal 830 KUH Perdata kemudian menyempurnakannya lebih jauh lagi dengan menyatakan bahwa ahli waris pada akhirnya akan menjadi pemilik yang sah dari harta warisan setelah dibagi. Jika ahli waris tidak membuat wasiat, maka

⁵¹ Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2002, halaman 87

pembagian harta warisan dilakukan menurut ketentuan undang-undang atau syarat-syarat wasiat.⁵²

Proses Balik Nama Akibat Warisan melibatkan beberapa tahapan, antara lain:⁵³

1. Penetapan Ahli Waris

Pertama-tama, ahli waris perlu ditentukan. Jika pewaris membuat wasiat, maka wasiat akan menjadi acuan utama dalam menentukan ahli waris. Jika tidak ada wasiat, maka ahli waris akan ditentukan berdasarkan hukum yang berlaku, seperti KUH Perdata.

2. Pembagian Warisan

Setelah ahli waris ditentukan, warisan perlu dibagi sesuai dengan ketentuan dalam wasiat atau hukum yang berlaku. Pembagian warisan dilakukan oleh ahli waris bersama-sama dan harus dilakukan dengan cara yang adil.

3. Pengalihan Hak Kepemilikan

Setelah pembagian warisan dilakukan, hak kepemilikan atas aset atau properti yang menjadi bagian dari warisan akan dialihkan kepada ahli warisnya. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat surat balik nama atau akta jual beli, tergantung pada jenis aset atau properti yang dialihkan.

⁵² *KUHPerdata Pasal 830*

⁵³ Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta: Kencana 2010, halaman 139

Untuk menyelesaikan pewarisan secara adil dan sah, proses peralihan nama akibat pewarisan menjadi sangat penting. Identifikasi ahli waris, pembagian warisan, dan pemindahan hak milik adalah beberapa proses dalam prosedur ini.

Setiap langkah ini harus diselesaikan dengan benar dan sesuai dengan persyaratan hukum yang relevan.⁵⁴

Dalam Islam, pemindahan nama sebagai akibat pewarisan dikenal dengan istilah “berbagi warisan” atau “faraid”. Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW menjadi landasan bagi sistem hukum Islam yang dikenal dengan faraid. Setelah seseorang meninggal dunia, proses pembagian warisannya dimulai. Setiap Muslim harus membuat wasiat sebelum meninggal yang merinci bagaimana warisannya akan didistribusikan. Jika tidak ada wasiat yang dibuat, warisan akan dibagikan sesuai dengan aturan hukum Islam.⁵⁵

Menurut Alquran surat An-Nisa ayat 11–12, warisan harus dibagikan kepada ahli waris yang berhak dengan cara yang adil dan proporsional. Menurut hukum Islam, pasangan atau pasangan sipil seseorang, anak-anak, saudara kandung, orang tua, dan saudara laki-laki menyusui.

Menghitung jumlah harta peninggalan yang ditinggalkan oleh yang meninggal atau yang meninggal merupakan langkah awal dalam pembagian harta peninggalan. Properti tersebut kemudian akan dibagi antara ahli waris yang sah dalam perhitungan yang proporsional. Bagian harta warisan yang seharusnya

⁵⁴ Soeroso M.N., *Hukum Waris : Suksesi dalam Islam dan Hukum Perdata*, Jakarta : Rajawali Pers 2018, halaman 65

⁵⁵ Ahmad Sarwat, dkk, *Faraid : Pembagian Warisan Menurut Syariat Islam*, Bogor : Tazkia Publishing, 2015, hal. 103

menjadi haknya akan dibagikan kepada ahli waris lain yang masih hidup jika salah satu ahli waris meninggal dunia sebelum dibagi.

Penting untuk membagi warisan dengan baik dan proporsional. Oleh karena itu, para ahli waris harus dengan hati-hati menentukan nilai harta yang ditinggalkan dan jumlah ahli waris yang berhak menerima warisan sebelum membagi warisan. Pembagian akan dilakukan secara merata dan proporsional.⁵⁶

Setiap Muslim memiliki kewajiban untuk membagikan warisan mereka sesuai dengan hukum Islam. Oleh karena itu, dalam pembagian harta warisan, para ahli waris harus mematuhi aturan-aturan hukum Islam. Hal ini bertujuan untuk menegakkan keadilan dan mencegah terjadinya sengketa ahli waris yang dapat mempengaruhi keharmonisan keluarga dan kehidupan sosial masyarakat.⁵⁵

3. Proses Balik Nama Akibat Hibah

Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hibah adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang selama masih hidup dengan memberikan sesuatu kepada orang lain dengan maksud untuk memberikan manfaat kepada penerimanya, menjadi dasar hukum tata cara pemindahan nama sebagai hasil hibah oleh anak di bawah umur.⁵⁷ Penghibahan tanah juga harus diberikan secara tertulis dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam penulisan saya yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan, menurut Pasal 1337 KUH Perdata. Akibatnya, tata cara perubahan nama harus mengikuti aturan yang diatur dalam Pasal 1320 dan 1337 KUH Perdata.

⁵⁶ Wijaya Saputra, *Hukum Waris: Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Pers 2020, halaman 98 ⁵⁵ Ibid, Halaman 106

⁵⁷ Pasal 1320 KUHPperdata.

Ketika seorang anak yang belum mencapai usia dewasa menerima hibah dari seseorang dan kemudian mengajukan permohonan untuk mengubah nama pada sertifikat kepemilikan yang relevan, proses pengalihan nama sebagai hasil hibah oleh anak di bawah umur akan dilakukan. Prosedur ini memiliki sejumlah langkah administratif dan tunduk pada batasan legislatif.⁵⁸

Pertama-tama, pemberi hadiah harus menyatakan secara tertulis bahwa anak telah menerimanya. Jenis hibah, jumlah hibah, dan tanggal hibah semuanya harus disebutkan dalam surat pernyataan ini. Juga, dua saksi yang menyaksikan proses pemberian hibah harus hadir saat menandatangani surat pernyataan.

Kantor Pertanahan setempat harus mendaftarkan pernyataan hibah kedua. Setelah meninjau dokumen, Kantor Pertanahan akan memberikan bukti pendaftaran.

Ketiga, anak penerima penghargaan harus mengajukan permohonan agar namanya diganti pada akta hak milik. Dokumen-dokumen seperti pernyataan hibah, bukti pendaftaran, sertifikat kepemilikan asli, dan bukti identitas pemohon harus diserahkan bersama aplikasi ini.

Keempat, tata cara perubahan nama pada sertipikat hak dapat diselesaikan setelah surat-surat tersebut dianggap lengkap oleh Kantor Pertanahan.⁵⁹

Menurut hukum Islam, balik nama karena hibah dialihkan ketika penerima yang memperolehnya dari seseorang yang masih hidup, memutuskan untuk mengembalikan harta yang dihibahkan kepada orang tersebut. Untuk mengalihkan

⁵⁸ Nurul Fajar Lestari, dkk, *Prosedur Perubahan Nama pada Sertifikat Tanah Akibat Hibah Menurut Hukum Waris di Indonesia*, Vol. 10 No.2, 2017,halaman. 4

⁵⁹ Ibid 5

hak milik, pihak yang menerima hibah wajib mengembalikan barang itu dengan cara yang sama seperti pada saat penyerahan, yaitu dalam keadaan utuh, tidak rusak, dan bebas dari segala biaya kepada orang yang mengembalikannya.⁶⁰

Al-Quran surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi, "Dan janganlah kamu menyerahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta yang Kami jadikan untukmu untuk nafkah mereka, berilah mereka belanja dari harta itu, dan bicaralah dengan mereka dengan kata-kata yang baik," memberikan dasar hukum untuk hadiah dalam Islam. Selain itu, hadits yang diriwayatkan oleh Abu Dawud menunjukkan bahwa "Seseorang yang menawarkan hadiah tidak berhak untuk meminta hadiah kembali, kecuali dia mengembalikan hadiah itu dengan sukarela." Hadits ini berisi hukum seputar pengalihan nama suatu hibah dalam Islam.

4. Proses Balik Nama Akibat Pewakafan

Suatu properti atau aset secara sah dialihkan dari pemilik aslinya kepada otoritas wakaf melalui prosedur pengalihan nama karena wakaf. Badan wakaf kemudian bertugas mengelola aset tersebut dan menggunakannya untuk tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian wakaf. Tujuan perubahan nama adalah untuk mencegah pemilik asli atau ahli warisnya menjual atau mengalihkan aset apa pun yang diberikan kepada badan wakaf atau mengganggu kemampuannya untuk menjalankan fungsinya.⁶¹

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menjadi landasan hukum tata cara peralihan nama sebagai akibat wakaf. Sesuai dengan Pasal 16 UU

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hibah dan Waqaf dalam Hukum Islam*, Buku Kita, Yogyakarta 2017, halaman 95

⁶¹ Fajar Laksono, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2020, halaman 12

Wakaf, “hak atas harta benda wakaf tidak dapat dijual, dihibahkan, diwariskan, diperjanjikan sewa, dijadikan jaminan, dan lain sebagainya.” Dengan kata lain, setelah harta atau aset dialihkan ke badan wakaf, pemilik sebelumnya tidak lagi memiliki kewenangan untuk menjual, memberikan, atau menitipkannya kepada orang lain. Harta harus digunakan dan dikelola sesuai dengan perjanjian wakaf.⁶²

Wakaf (penyedia wakaf) dan ahli waris wakif dilarang mengklaim kembali harta benda wakaf yang dilepaskan, kecuali saham wakaf yang tidak dapat ditarik kembali, menurut Pasal 21 UU Wakaf. Ini berarti bahwa setelah barang atau aset diserahkan kepada badan wakaf, pemberi wakaf atau penerusnya tidak dapat menariknya kecuali ada alasan yang sangat mendesak sehubungan dengan tujuan wakaf.

Akta wakaf, sertifikat tanah, atau bukti kepemilikan lain dari aset yang bersangkutan, surat persetujuan dari ahli waris, dan dokumen pendukung lainnya tergantung pada jenis properti atau aset yang akan dialihkan ke badan wakaf biasanya diperlukan untuk melakukan proses tersebut. pengalihan nama sebagai hasil wakaf. Transaksi ini harus dilakukan secara resmi dan sah di hadapan notaris atau badan pemerintah yang diakui.

Jika tanah atau aset yang dialihkan memiliki nilai yang tinggi, prosedur pengalihan hak sebagai hasil hibah kadang-kadang menjadi panjang dan rumit. Untuk memastikan bahwa tujuan wakaf tercapai dan harta atau aset yang dihibahkan benar-benar digunakan untuk kepentingan masyarakat sebagaimana

⁶² Undang – Undang Nomor 14 Tahun 2004 Tentang Wakaf

ditentukan dalam perjanjian wakaf, meskipun prosesnya agak rumit, penting untuk mengalihkan nama.⁶³

Agar prosedur pengalihan nama sah dan sesuai dengan kriteria hukum yang relevan, ada beberapa langkah dan syarat yang harus dipenuhi. Tata cara penggantian nama karena wakaf untuk anak di bawah umur dijelaskan sebagai berikut.⁶⁴

1. Pemberitahuan Pengadilan

Setelah aset dipindahkan ke wakaf, wakif (penyedia wakaf) atau badan wakaf harus memberi tahu pengadilan. Tujuan dari pemberitahuan ini adalah untuk memberi tahu pengadilan bahwa anak di bawah umur tersebut sekarang menjadi pemilik sah dari properti atau aset setelah dialihkan ke badan wakaf.

2. Penunjukan Pengawas

Badan wakaf wajib menunjuk seorang pengelola yang bertugas mengawasi aset atau harta benda. Pengelola bertanggung jawab untuk memastikan bahwa aset dikelola dan digunakan dengan benar sesuai dengan tujuan wakaf. Manajemen juga harus memastikan bahwa hak anak di bawah umur sebagai pemilik properti atau aset dilindungi secara memadai.

3. Peringatan kepada anak-anak

⁶³ Noor Hidayat, Diah Dwi Kurniawati, *Balik Nama Harta Wakaf: Tinjauan Atas Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Indonesia*, Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum, Volume 5, Nomor 2, 2021

⁶⁴ Siti Nurhaida, *Perwakafan, Hukum dan Praktek di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2020,hal. 110

Otoritas wakaf wajib memberi tahu anak di bawah umur bahwa dia adalah pemilik yang sah dari setiap aset atau properti yang diberikan kepada wakaf. Tujuan dari pemberitahuan ini adalah untuk memastikan bahwa anak menyadari haknya sebagai pemilik aset atau properti.

4. Restu Pengadilan

Pengadilan harus menyetujui setiap perubahan nama yang dibawa oleh wakaf untuk anak di bawah umur. Pengadilan akan memeriksa apakah prosedur pengalihan nama dilakukan secara sah dan sesuai dengan persyaratan hukum yang relevan. Anak itu akhirnya akan memiliki aset atau properti setelah disetujui oleh pengadilan.

5. Mengidentifikasi persyaratan manajemen

Persyaratan di mana badan wakaf dapat menangani aset atau properti juga akan diputuskan oleh pengadilan. Untuk memastikan bahwa properti atau aset digunakan sesuai dengan tujuan wakaf dan dikelola secara efektif dan benar, badan dan pengelola wakaf harus mematuhi aturan ini.

Karena wakaf merupakan salah satu bentuk ibadah yang disyariatkan dalam Islam, maka proses pergantian nama karena wakaf memiliki landasan hukum yang kokoh. Menurut hukum Islam, wakaf adalah pemberian harta kepada Allah SWT melalui orang tertentu (nazhir), dengan maksud agar harta tersebut digunakan untuk kepentingan umum, seperti kesejahteraan sosial, pemeliharaan kesehatan, atau pendidikan.⁶⁵

⁶⁵ Fajar Laksono, op.cit, halaman 87.

Namun, hukum Islam tidak secara langsung mengizinkan pemilik aset wakaf untuk mengubah nama barang atau mengklaim kembali kepemilikannya. Karena dalam wakaf, harta dianggap telah diberikan kepada Allah SWT melalui pihak tertentu dan tidak dapat diambil kembali.

Oleh karena itu, dalam hukum Islam, pengalihan nama yang dihasilkan dari wakaf hanya dapat dilakukan dengan persetujuan individu yang memenuhi syarat, seperti pengelola atau pengurus wakaf, badan wakaf itu sendiri, atau keputusan terkait wakaf yang dibuat oleh pengadilan agama.⁶⁶

Kepentingan dan kesejahteraan anak sebagai penerus hak wakaf harus diperhatikan dalam proses pengalihan nama dalam hal anak di bawah umur yang memperoleh hak wakaf. Hal ini sejalan dengan prinsip pedoman hukum Islam, yang memprioritaskan hak dan kesejahteraan anak di atas semua pertimbangan lainnya.

⁶⁶ Noor Hidayat, *Op.Cit.*, halaman 192

C. Hambatan dan Solusi Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Terhadap Anak Di Bawah Umur

Anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kemampuan hukum untuk melakukan transaksi hukum seperti pemilikan atau pemindahan hak milik, khususnya dalam hal pemindahan hak atas HGB tersebut, oleh karena itu pemindahan nama sertifikat Hak Guna Bangunan dapat menjadi tantangan (HGB) kepada mereka.

Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain syarat bahwa pihak yang memperoleh hak mempunyai kedudukan hukum yang cukup, memuat ketentuan hukum yang mengatur hal ini. Karena tidak memiliki kapasitas hukum yang diperlukan, anak di bawah umur tidak dapat memperoleh hak HGB secara langsung.⁶⁷

Anak di bawah umur dapat menggunakan HGB melalui wali atau perwakilan hukum untuk melampaui penghalang ini. Wali atau perwakilan hukum bertugas mengawasi proses perubahan nama pada sertifikat HGB, serta memastikan hak-hak anak di bawah umur ditegakkan dan properti ditangani dengan baik.

Para pihak yang terlibat dalam masalah ini harus memastikan bahwa semua kriteria hukum telah dilengkapi dan telah ditunjuk wali atau perwakilan yang sah untuk mewakili anak di bawah umur dalam proses perubahan nama sertifikat HGB.

⁶⁷ *Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA)*

Lebih lanjut Muhammad Syahputra⁶⁸ sub bagian peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam wawancara menyebutkan Bahwa kendala yang sering terjadi terkait dengan peralihan dan/atau permohonan Hak Atas Tanah terhadap dibawah umur adalah ketidaktahuan masyarakat akan dokumen-dokumen pendukung guna proses tersebut, misalnya berkenaan penunjukan wali dari si anak yang dibawah umur maka diperlukan suatu penetapan dari pengadilan negeri setempat.

1. Anak di bawah Umur Tidak Dapat Memperoleh Manfaat Atas Properti Yang Seharusnya Menjadi Haknya.

Aturan hukum mendasar yang mengatur ketidakmampuan anak di bawah umur untuk mendapatkan keuntungan dari properti yang menjadi hak mereka adalah bahwa anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kapasitas hukum yang diperlukan untuk terlibat dalam transaksi hukum seperti kepemilikan atau transfer properti. Akibatnya, anak di bawah umur tidak dapat menggunakan hak mereka atas properti tanpa keterlibatan wali atau perwakilan yang sah.⁶⁹

Penulis menemukan persoalan mengenai anak dibawah umur yang tidak dapat memperoleh manfaat atas properti yang seharusnya menjadi haknya dimana karena Batasan Hukum: anak di bawah umur tidak diizinkan secara hukum untuk memiliki properti, properti tidak dapat diberikan kepada mereka secara langsung. Meskipun demikian, sampai anak tersebut mencapai usia dewasa, orang tua atau wali yang sah dari anak tersebut dapat menyimpan harta benda atas nama mereka dan mengelolanya dengan baik.

⁶⁸ *Op.Cit.* Muhammad Syahputra

⁶⁹ Kholilur Rohman, *Perlindungan Hukum Anak Sebagai Pemilik Harta dalam Pengelolaan Harta Kekayaan Orang Tua*, Vol. 20, No.1, 2020 Halaman 4

Kemudian, Kekhawatiran Keuangan: Anak di bawah umur mungkin memerlukan bantuan keuangan untuk mengelola properti mereka, terutama jika itu adalah aset penghasil pendapatan. Orang dewasa yang bertanggung jawab harus memastikan bahwa anak-anak mendapatkan keuntungan finansial dari properti mereka secara adil dan seimbang.

Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan bahwa suatu perjanjian atau transaksi hanya sah apabila dibuat oleh seseorang yang mempunyai kecakapan hukum yang cukup, memberikan landasan hukum bagi pendekatan tersebut. Anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kemampuan hukum yang cukup, sehingga mereka tidak dapat melakukan transaksi hukum seperti kepemilikan atau pengalihan properti.

Pasal 1266 KUH Perdata, yang mengatur bahwa anak di bawah umur tidak dapat melakukan kegiatan hukum yang mengikat mereka secara sah kecuali mereka mendapat persetujuan wali atau pengadilan, lebih lanjut mendukung hal ini.⁷⁰

Oleh karena itu, hingga anak tersebut mencapai usia yang sah untuk mendapatkan keuntungan dari properti secara langsung, jika anak di bawah umur memiliki hak atas properti, seperti warisan atau hibah, properti tersebut harus dikelola oleh wali atau perwakilan hukum yang disetujui. Dalam situasi ini, wali atau perwakilan hukum bertanggung jawab untuk memastikan bahwa hak anak di bawah umur ditegakkan dan properti dikelola secara efektif.

⁷⁰ Pasal 1266 KUH Perdata

Konsep hukum kapasitas hukum mendasari pembatasan akses anak di bawah umur ke properti yang menjadi hak mereka secara hukum. Menurut asas ini, seseorang hanya dapat mengajukan gugatan apabila memiliki kemampuan hukum yang diperlukan⁷¹

Gagasan mendasar tentang kapasitas hukum ini berlaku dalam hukum perdata, termasuk masalah kepemilikan dan pengalihan hak milik. Asas ini berupaya melindungi hak-hak individu dan menghentikan penyalahgunaan wewenang atau penggunaan sistem hukum terhadap mereka yang tidak memiliki kemampuan hukum yang memadai.

2. Anak di bawah umur tidak dapat memanfaatkan properti tersebut sebagai jaminan dalam mendapatkan kredit atau pinjaman.

Menurut undang-undang, anak di bawah umur tidak dianggap memiliki kapasitas hukum penuh untuk terlibat dalam tindakan hukum, seperti mengamankan kredit atau pinjaman. Akibatnya, properti yang dimiliki oleh anak di bawah umur tidak dapat dijamin untuk pinjaman atau kredit.

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak di Indonesia, misalnya, anak di bawah umur tidak memiliki kompetensi untuk melakukan perbuatan hukum, seperti penjaminan kredit atau pinjaman.⁷²

Jika orang tua atau wali anak di bawah umur bersedia dan mampu memenuhi standar yang ditetapkan oleh lembaga keuangan yang menawarkan kredit atau pinjaman, mereka dapat bertindak sebagai penjamin kredit atau

⁷¹ S. Budiarjo, *Hukum Keluarga; Dinamika dalam Perspektif Teori dan Praktek*, Jakarta; Rajawali Pers 2019, halaman 66

⁷² Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 *tentang Perlindungan Anak*. Pasal 45 ayat (1)

pinjaman dalam situasi ini. Namun, penting untuk diingat bahwa tindakan semacam ini hanya boleh diambil setelah mempertimbangkan dengan cermat efek jangka panjangnya bagi semua pihak.

Penulis menemukan kembali persoalan yang timbul dari fakta bahwa anak di bawah umur tidak dapat menggunakan properti sebagai jaminan kredit atau pinjaman adalah sulitnya bagi anak muda untuk mendapatkan kredit atau pinjaman jika dia membutuhkan uang untuk, katakanlah, bisnis atau sekolah.

Hal ini dimaksudkan agar lembaga keuangan dapat menilai kompetensi penjamin untuk membayar kembali kredit atau pinjaman yang telah diberikan, dan karena anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kemampuan yang diperlukan untuk menjamin pembayaran tersebut. Akibatnya, anak tersebut mungkin perlu mencari opsi pendanaan alternatif, seperti dukungan finansial dari keluarga atau organisasi nirlaba.

Ketentuan ini berfungsi sebagai pengaman bagi anak terhadap kemungkinan mengambil hutang berlebihan yang nantinya akan sulit untuk dilunasi. Kesulitan keuangan serta masalah hukum yang signifikan dapat terjadi akibat hal ini. Akibatnya, sangat penting untuk mempertimbangkan dengan hati-hati keuntungan dan kerugian memberikan kredit atau pinjaman kepada anak-anak dan mengambil tindakan pencegahan yang diperlukan untuk melindungi kepentingan mereka.⁷³

⁷³ Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 *tentang Perlindungan Anak, khususnya Pasal 46 ayat (1) yang menyatakan bahwa anak di bawah umur tidak memiliki kapasitas hukum penuh untuk melakukan tindakan hukum tertentu, termasuk menjamin kredit atau pinjaman.*

3. Anak di bawah umur merasa tidak diakui dan tidak dihargai dalam hak-haknya.

Menurut gagasan ini, anak di bawah umur percaya bahwa hak-hak mereka tidak ditegakkan. Anak adalah makhluk unik yang membutuhkan penghormatan dan perlindungan terhadap hak-haknya. Namun, dalam keadaan lain, anak-anak dapat merasa seolah-olah orang dewasa atau masyarakat pada umumnya tidak menghormati atau mengakui hak-hak mereka. Ini berbahaya bagi perkembangan fisik dan emosional mereka dan dapat menyebabkan perasaan tidak nyaman. Oleh karena itu, sangat penting bagi kita untuk memperhatikan, memastikan bahwa hak-hak anak diakui dan ditegakkan, serta memberikan perlindungan dan perawatan yang mereka butuhkan agar mereka dapat tumbuh dan berkembang secara sehat.

Dari berbagai pandangan, termasuk psikologi, sosiologi, dan hukum, dapat dilihat perspektif ilmiah terhadap anak yang merasa haknya tidak dilindungi dan tidak diakui:⁷⁴

1. Menurut studi psikologi, sangat penting bagi perkembangan emosi dan sosial anak-anak bahwa hak-hak mereka diakui dan dijunjung tinggi. Anak-anak yang merasa haknya tidak dilindungi dapat mengalami kecemasan, rendah diri, dan kesulitan memahami prinsip-prinsip moral dan etika. Juga, mungkin menantang bagi anak-anak untuk menjalin hubungan positif dengan orang dewasa dan teman sebayanya.
2. Pengakuan hak-hak anak telah menjadi penting sebagai gagasan sosiologis dalam budaya kontemporer. Hak-hak anak diakui sebagai

⁷⁴ Dyah Erny Herwindy, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak di Indonesia*, Jakarta: Rosdakarya 2019, halaman 118

fundamental dalam masyarakat demokratis dan dilindungi oleh hukum. Akan tetapi, hak-hak anak seringkali diabaikan dalam budaya yang kurang demokratis, yang dapat menyebabkan persekusi dan pelanggaran hak asasi manusia yang signifikan.

3. Dari sisi hukum, perlindungan hak anak telah diatur secara tegas dalam beberapa konvensi dan kesepakatan internasional, seperti Konvensi Hak Anak yang menawarkan landasan hukum bagi perlindungan hak anak secara global. Negara-negara yang telah meratifikasi konvensi ini berkewajiban untuk memastikan bahwa hak-hak anak diakui dan ditegakkan serta memberikan perlindungan dan dorongan yang mereka butuhkan untuk tumbuh dan berkembang secara sehat.

Secara keseluruhan, analisis ilmiah tentang bagaimana anak di bawah umur merasa hak mereka diabaikan dan diabaikan menunjukkan betapa pentingnya hak anak bagi pertumbuhan fisik, emosional, dan sosial mereka. Akibatnya, sangat penting bagi orang dewasa dan masyarakat secara keseluruhan untuk memastikan bahwa hak-hak anak diakui, dihormati, dan dilindungi secara tepat.

Kerangka hukum berikut mengatur hak-hak anak di bawah umur dan melindungi mereka dari perasaan tidak dicintai dan tidak diakui hak-haknya:⁷⁵

1. Konvensi Hak Anak

Sebuah perjanjian internasional yang mengatur hak-hak anak di seluruh dunia disebut Konvensi Hak Anak. Hak-hak anak tercakup dalam perjanjian ini dalam berbagai cara, seperti hak atas kesetaraan, pendidikan,

⁷⁵ Ahmad M. Ramli, *Hak-hak Anak dalam Perspektif Hukum Keluarga Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2020, halaman 109

kesehatan, dan perlindungan dari pelecehan dan eksploitasi. Perjanjian ini juga mengakui anak-anak sebagai individu yang berbeda yang berhak mendapatkan perlindungan khusus atas hak-hak mereka dan yang memiliki banyak hak yang sama dengan orang dewasa.

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak

Di Indonesia, perlindungan anak diatur dengan undang-undang ini. Undang-undang ini sangat menekankan fakta bahwa anak-anak adalah makhluk unik yang membutuhkan perhatian dan bantuan ekstra saat mereka tumbuh. Hak setiap anak untuk dilindungi dari kekerasan, diskriminasi, eksploitasi, dan penelantaran juga ditegaskan oleh undang-undang ini.

3. Konstitusi Negara

Konstitusi negara beberapa negara mengakui hak-hak anak dan perlindungan anak. Konstitusi juga menjamin bahwa anak memiliki hak yang sama dengan orang dewasa dan menyediakan kerangka hukum untuk perlindungan anak.

4. Peraturan Pemerintah

Undang-undang pemerintah di beberapa negara juga mengatur hak-hak anak dan perlindungannya. Aturan-aturan ini, yang mengatur tindakan-tindakan yang diperlukan untuk melindungi hak-hak anak dan memberi mereka perlindungan lebih lanjut, dapat berbentuk kebijakan, standar, atau rekomendasi.

Secara umum, undang-undang yang berusaha untuk menjamin bahwa hak-hak anak diakui, dihormati, dan dilindungi dengan tepat mengatur hak-hak anak di bawah umur dan keselamatan anak. Merupakan kewajiban pemerintah dan masyarakat secara keseluruhan untuk menjamin bahwa anak-anak diperlakukan secara adil dan setara dan bahwa hak-hak mereka dilindungi secara memadai.

Ketika anak di bawah umur mengalami kesulitan untuk menyerahkan nama pada sertifikat hak guna bangunan, hal itu dapat membuat mereka merasa seolah-olah hak mereka tidak diakui atau dihormati. Beberapa masalah potensial termasuk yang berikut:⁷⁶

- a. Kesulitan menunjukkan kepemilikan: Jika sertifikat hak guna bangunan didaftarkan atas nama orang tua atau wali, mungkin sulit bagi anak di bawah umur untuk menunjukkan kepemilikan mereka atas dokumen tersebut.
- b. Kesulitan dalam mengajukan permohonan balik nama: Karena mereka masih di bawah usia yang dipersyaratkan, anak di bawah umur mungkin tidak diizinkan untuk mengajukan pengalihan hak atas sertifikat hak guna bangunan.
- c. Kurangnya dukungan orang tua atau wali: Orang tua atau wali anak di bawah umur mungkin tidak memberikan bantuan yang cukup ketika harus mentransfer nama pada sertifikat untuk hak guna bangunan

⁷⁶ Kusdiluhur, Perlindungan Anak dan Perempuan dalam Kebijakan Publik, Vol. 27, No. 1, 2020, Halaman 17

- d. Biaya tinggi: Mungkin sulit bagi anak di bawah umur untuk membayar biaya yang terkait dengan pengembalian nama pada sertifikat hak guna bangunan.
- e. Kurangnya pengetahuan tentang hak milik: Anak di bawah umur mungkin tidak menyadari hak mereka atau bagaimana melindunginya.

Pemerintah dan masyarakat perlu memastikan bahwa anak di bawah umur memiliki akses yang memadai terhadap sumber daya hukum dan dukungan dalam proses pengalihan nama sertifikat hak guna bangunan. Selain itu, perlu adanya peningkatan kesadaran orang tua atau wali dan anak itu sendiri tentang hak milik dan pentingnya melindunginya.

Banyak hal yang dapat dilakukan untuk memperbaiki sistem hukum dan menangani persoalan anak-anak yang memiliki hak yang sama dalam kepemilikan rumah dan hak guna bangunan.⁷⁷

Berpartisipasi dalam proses pembuatan kebijakan dengan anak di bawah umur: Pembuatan kebijakan untuk penggunaan bangunan dan hak milik harus melibatkan anak di bawah umur. Hal ini akan membuat lebih mudah untuk menjamin bahwa kebijakan dilaksanakan dengan mempertimbangkan kebutuhan dan sudut pandang anak.

Meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum: Untuk mencegah pelanggaran hak milik anak dan hak penggunaan bangunan, pemerintah harus meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum. Ini akan mendukung pembelaan hak-hak anak dan memotivasi pemilik tanah untuk mematuhi hukum.

⁷⁷ Abdul Fikri Faqih, *Reformasi Hukum dan Perlindungan Anak*, Jakarta: RajaGrafindo 2018, Halaman 88

Buat undang-undang dan peraturan yang tidak ambigu dan jelas: Pemerintah harus membuat undang-undang dan peraturan yang jelas dan jelas yang menangani akses anak di bawah umur ke properti dan hak untuk menggunakan bangunan. Hal ini akan mendorong pemilik properti untuk mematuhi aturan dan membantu memberikan kepastian hukum kepada anak.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Menurut hukum Indonesia, memberikan kepemilikan kepada anak atas sertifikat hak guna bangunan (HGB) dengan syarat dan keadaan yang dipersyaratkan diperbolehkan. Perhatikan tanda-tanda peringatan berikut: Kepemilikan HGB harus sah terlebih dahulu, artinya hak harus dialihkan sesuai dengan prosedur hukum. Nama sertifikat HGB harus dikembalikan melalui orang tua atau wali karena anak di bawah umur tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri. Hak tersebut harus dialihkan sesuai dengan prosedur hukum dan secara transparan. Jika anak tersebut tidak mendapatkan atau memperoleh keuntungan dari pengalihan hak tersebut, nama pada sertifikat HGB tidak dapat diubah. Pihak yang mengalihkan hak harus dapat menunjukkan bahwa kegiatan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak merugikan pihak lain. Selama mematuhi aturan yang ditetapkan oleh undang-undang, maka diperbolehkan untuk mengalihkan nama sertifikat HGB kepada anak di bawah umur.
2. Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Perangkat hukum menyatakan bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri, dan harus diwakilkan oleh walinya yang ditunjuk untuk itu, Ada prosedur yang harus dipenuhi sejalan dengan peraturan perundang-undangan Indonesia untuk mengembalikan nama

sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada anak. Dengan menggunakan metode ini, beberapa kesimpulan yang mungkin, termasuk Anak di bawah umur tidak dapat mewakili dirinya sendiri di pengadilan dan harus diwakili oleh orangtua atau wali. Pengalihan hak harus dilakukan secara transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum. Mengembalikan nama sertifikat HGB harus menghasilkan manfaat bagi anak.

3. Pihak yang mengalihkan hak harus melakukannya dengan itikad baik dan tanpa merugikan pihak lain. Jika semua syarat yang digariskan oleh undang-undang terpenuhi, adalah sah untuk mengembalikan nama pada sertifikat HGB kepada seorang remaja. Agar tata cara pengalihan nama sertifikat HGB kepada anak di bawah umur menjadi sah dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, maka harus dilakukan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Anak di bawah umur mungkin menghadapi sejumlah tantangan dalam proses menerima nama sertifikat hak guna bangunan (HGB), termasuk: Kegagalan untuk mengikuti aturan atau proses hukum yang berlaku. Bagi anak yang akan menjadi penerima pengalihan hak, tidak ada keuntungan atau manfaat yang jelas. Pertentangan antara pengalihan hak tersebut dengan pihak lain dan/atau kepentingannya. Sengketa kepemilikan atau pengalihan hak terkait kesulitan hukum. Tantangan-tantangan ini dapat mempersulit untuk mentransfer nama sertifikat HGB kepada anak di bawah umur dan memerlukan penerapan solusi yang tepat agar prosedur dapat berjalan dengan baik dan sah.

B. Saran

1. Kepada Instansi atau lembaga yang berwenang memberikan jasa Hukum Yakni Notaris/PPAT, diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada klien, khususnya terkait dengan pelaksanaan perwalian terhadap anak dibawah umur, agar proses balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Terhadap anak dibawah umur sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku.
2. di harapkan Orang tua/Wali untuk mengikuti Syarat atau ketentuan yang berlaku agar Perlindungan Hukum Balik Nama terhadap Anak tersebut jelas dan memberikan kepastian Hukum.
3. pada saat pelaksanaan peralihan Hak atau balik nama terhadap anak dibawah umur perlu dibuat Peraturan yang secara tegas terhadap PPAT/Badan Pertanahan Nasional atas Syarat yang harus dipenuhi agar mempermudah anak dibawah umur menjadi subjek Hak Guna Bangunan dan memberikan solusi yang tepat agar anak tersebut mendapatkan kepastian Hak anak tersebut dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Fikri Faqih, Reformasi RajaGrafindo 2018, *Hukum dan Perlindungan*
- Abdul Ghofur Anshori, *Hibah dan Waqaf dalam Hukum Islam*, Buku Kita, Yogyakarta 2017
- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Ahmad M. Ramli, *Hak-hak Anak dalam Perspektif Hukum Keluarga Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group 2020
- Ahmad Sarwat, dkk, Faraid : *Pembagian Warisan Menurut Syariat Islam*, Bogor : Tazkia Publishing, 2015 Anak,Jakarta:
- Andy Hartanto, 2020, *Hukum Pertanahan*, Surabaya: LaksBang Justiiia Surabaya
- Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Ponorogo: CV. Nata Karya.
- Ayu Trisna Dewi & Muhammad Rizky Syahputra. *Pengantar Hukum Agraria*. (Medan: Undhar Press. 2020).
- Dyah Erny Herwindy, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak di Indonesia*, Jakarta: Rosdakarya 2019
- Fajar Laksono, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2020
- Hatta Y, *Anak Sebagai Subjek Hukum : Tinjauan Perundang- undangan dan Kebijakan Publik*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Kholilur Rohman, *Perlindungan Hukum Anak Sebagai Pemilik Harta dalam Pengelolaan Harta Kekayaan Orang Tua*, Vol. 20,No.1, 2020
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press
- Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: UIN SA Press
- Oloan Sitorus & Widiana, 2014, *Hukum Tanah*, Yogyakarta: STPN PRESS
- Rahmad Ramadhani, 2019, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- S. Budiarjo, *Hukum Keluarga; Dinamika dalam Perspektif Teori dan Praktek*, Jakarta; Rajawali Pers 2019

- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta: Kencana 2010
- Siti Nurhaida, Perwakafan, *Hukum dan Praktek di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2020
- Soerjono Soekanto, 2018, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- Soeroso M.N., *Hukum Waris : Sukses dalam Islam dan Hukum Perdata*, Jakarta : Rajawali Pers 2018
- Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010),
- Wijaya Saputra, *Hukum Waris: Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Pers 2020
- Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2002

PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

JURNAL

- Muchamad Satria Endriana & Widhi Handoko, Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1 Tahun 2022
- Nurul Fajar Lestari, dkk, Prosedur Perubahan Nama pada Sertifikat Tanah Akibat Hibah Menurut Hukum Waris di Indonesia, Vol. 10 No.2, 2017
- Noor Hidayat, Diah Dwi Kurniawati, Balik Nama Harta Wakaf: Tinjauan Atas Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Indonesia, Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum, Volume 5, Nomor 2, 2021

Kusdiluhur, Perlindungan Anak dan Perempuan dalam Kebijakan Publik, Vol. 27, No. 1, 2020

Irsyad Dahri, Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, Tomalebbi, Volume IV Nomor 4 Desember 2017

INTERNET

Bambang, Pengertian Hukum Agraria dan Hukum Tanah, diakses melalui: <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>, Pada 26 Mei 2022 Pukul 13.10 WIB.

KBBI Online, diakses Melalui: <https://kbbi.web.id/tinjau>, Pada 30 Mei 2022, Pukul 16.41 WIB

KBBI Onloine, diakses Melalui : <https://kbbi.web.id/yuridis>, Pada 30 Mei 2022, Pukul 16.46 WIB

Rachmi Arin Timomor, Mengenal Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah, diakses melalui <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73855-mengenal-pengertian-fungsi-dan-jenis-sertifikat-tanah-id.html#:~:text=Sertifikat%20tanah%20adalah%20bukti%20kepemilikan,dokumen%20negara%20yang%20sangat%20vital.>, Pada 31 Mei 2022, Pukul 19.02 WIB., Pada 6 Agustus 2022 Pukul 19.22 WIB