

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT  
PERNYATAAN PERWALIAN  
(Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**Oleh:**

**JUAN ADITIA  
NPM. 1906200324**



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



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menulis surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS 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/K/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN  
SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : JUAN ADITIA  
**NPM** : 1906200324  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PERWALIAN (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)

**PEMBIMBING** : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF
6 April 2023	Bimbingan Judul	
14 Juli 2023	Bimbingan Proposal	
8 Agustus 2023	B Acc Seminar Proposal	
21 Agustus 2023	Bimbingan Bab I	
13 Sep 2023	Bimbingan Bab II	
31 Sep 2023	Bimbingan Bab III	
10 Okt 2023	Bimbingan Bab IV	
17 Okt 2023	Perbaikan daftar pustaka	
25 Okt 2023	Acc duplikat	

Diketahui Dekan

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

Dosen Pembimbing

(Rahmat Ramadhani, S.H., M.H)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/5/K/BAN-PT/AK/KP/PT/XI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendapat surat ini agar diinformasikan nomor dan tanggalnya

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) 📧 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

### BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : Juan Aditia  
NPM : 1906200324  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)

Dosen Pembimbing : Rahmat Ramadhani, S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 04 Desember 2023

#### PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

Dr. Zainuddin, SH., M.H  
NIDN. 0118047901



## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)

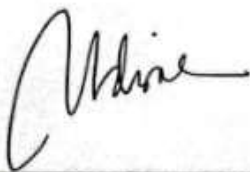


Nama : Juan Aditia

NPM. : 1906200324

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Perdata

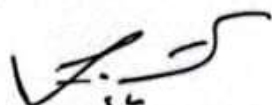
Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 07 Desember 2023

### Dosen Penguji

		
<u>Assoc.Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H, M.H,</u> NIDN. 0010116601	<u>Ibrahim Nainggolan, S.H., M.H</u> NIDN. 0101017406	<u>Rahmat Ramadhani, S.H., M.H</u> NIDN. 0111088002

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Hukum UMSU



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



**UMSU**  
unggul | cerdas | terpercaya

MAJELIS 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/AKREDITASI/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **JUAN ADITYA**  
NPM : **1906200324**  
Program : **Strata – I**  
Fakultas : **Hukum**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Bagian : **Hukum Perdata**  
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PERWALIAN (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2023

Saya yang menyatakan

  
METERAI TEMPEL  
DD5A7AKX718035063

**JUAN ADITYA**



## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT PERNYATAAN PERWALIAN (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.)

JUAN ADITIA

Jual beli atas tanah merupakan suatu hal yang sering terjadi dilakukan oleh setiap orang yang memiliki sebidang tanah, dan pihak lain yang menginginkannya sebagai pembeli atas sebidang tanah tersebut. Kemudian, untuk dapat melakukan transaksi jual beli dan atau peralihan hak atas tanah ini maka kedua belah pihak yaitu antara pembeli dan penjual adalah mereka yang layak dan cakap bertindak sebagaimana yang dipersyaratkan oleh hukum perdata terkait dengan jual beli. Dimana apabila salah satu pihak dalam proses jual beli atas tanah tersebut ternyata ada yang masih dibawah umur maka atas dirinya diperlukan surat pernyataan perwalian yang diterbitkan oleh pengadilan negeri.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normative. Menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah. Penelitian ini juga dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul dan rumusan masalah yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini didapat dari hasil putusan pada pengadilan negeri pekanbaru, dengan nomor putusan: 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr. Dimana diketahui dari proses persidangannya, ada seorang ibu dari kedua anaknya yang masih kecil, yang juga berstatus sebagai isteri dari suaminya yang telah meninggal dunia, sebagai ahli waris isteri dan anaknya tersebut mendapati sebidang tanah milik almarhum suaminya tersebut. Untuk memenuhi kebutuhannya hidup pasca ditinggal suami maka isteri/Ibu dari anaknya berkehendak menjual tanah warisan tersebut. Namun anak yang juga sebagai ahli waris yang memiliki hak atas tanah yang akan diperjualbelikan itu masih dibawah umur, maka sang ibu diharuskan terlebih dahulu membuat surat perwalian atas anaknya pada pengadilan. Karena memang surat perwalian itu nantinya akan dimintakan oleh PPAT, sebagai salah satu syarat keabsahan administrasi dalam proses jual beli/peralihan hak atas tanah yang nantinya akan dibuatkan akta otentik jual-beli untuk diterima oleh calon pembelinya.

**Kata Kunci:** Jual Beli Tanah, Anak dibawah Umur dan Surat Pernyataan Perwalian.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

*Alhamdulillah* rabbil`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihan, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

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 beribu kali terima kasih 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 terima kasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Jumono dan Ibunda saya Suharni yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
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 dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Rahmat Ramadhani. S,H., M,H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman lainnya stambuk 2019 yang tidak bisa ucapkan namanya satu persatu yang telah mendoakan penulis supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi.

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 terima kasih 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 Pendidikan.

***Wassalamu'alaikum Wr. Wb***

Medan, 4 November 2023  
Penulis

JUAN ADITIA  
1906200324



## DAFTAR ISI

<b>ABTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar belakang.....	1
a. Rumusan Masalah.....	6
b. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Definisi Operasional .....	8
D. Keaslian Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	13
2. Sifat Penelitian.....	14
3. Sumber Data .....	15
4. Alat Pengumpulan Data .....	19
5. Analisis Data .....	20
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>22</b>
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	22
1. Pengertian dan dasar Hukum .....	22
2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli .....	24
3. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli .....	28

B. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli .....	30
1. Pengertian .....	30
2. Proses dan Mekanisme.....	33
3. Subjek dan Objek Jual Beli Tanah.....	37
C. Pewarisan dan Perwalian .....	38
1. Pengertian Waris Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	38
2. Pengertian Perwalian .....	39
3. Anak Dibawah Umur Dalam Peraturan Perundang- Undangan.....	41
 <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasarkan Surat Pernyataan Perwalian.....	44
B. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Bidang Tanah Dan/Atau Bangunan Didasarkan Surat Pernyataan Perwalian. ....	54
C. Analisis Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr .....	64
 <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan .....	71
B. Saran .....	72
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia adalah negara hukum, negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan oleh sebab itu tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan (akuntabel). Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum, bukan negara yang berdasarkan kekuasaan. Konsekuensi logis dari adanya prinsip negara hukum tersebut, maka segala sesuatu di Indonesia harus diatur oleh seperangkat peraturan perundang-undangan. Tujuannya adalah demi terwujudnya ketertiban umum untuk menuju masyarakat yang sejahtera lahir dan batin peraturan perundang-undangan mengatur mengenai hak dan kewajiban individu sebagai warga negara.

Penegakkan hukum adalah suatu proses, untuk mewujudkan keinginan-keinginan dalam hukum agar menjadi kenyataan dan ditaati oleh masyarakat. Tiap-tiap individu dalam masyarakat tidak selalu dengan suka rela menaati peraturan-peraturan hukum, kadang-kadang harus dengan cara didisiplinkan baru individu tersebut mau menaati peraturan hukum.<sup>1</sup> Untuk menegakkan hukum dan menjaga ketentraman masyarakat diperlukan suatu organ yang disebut polisi. Ketaatan manusia terhadap hukum dan peraturan perundang-undangan merupakan masalah lama, sejak hukum dan peraturan perundang-undangan dipergunakan dalam

---

<sup>1</sup> D.P.M Sitompul dan Edward Syahperenong, 1985. *Hukum Kepolisian di Indonesia*, Bandung: Tarsito. halaman 24

kehidupan bersama. Masalah ini menghendaki juga para penegak hukum sendiri, yang di luar pengawasan ada kalanya mengabaikan apa yang harus ia taati.<sup>2</sup>

Sistem hukum Indonesia merupakan sistem yang berlaku di Indonesia sebagai sumber hukum bagi pengadilan, para hakim, untuk memformulasikan putusan, dan juga pada saat yang sama meliputi nilai-nilai atau ideal yang melandasinya.

Setiap bangsa memiliki sistem hukumnya sendiri, beserta sistem nilai yang melandasinya, termasuk Indonesia. Pemahaman yang memadai terhadap sumber ataupun bahan yang berasal dari sumber-sumber hukum di Indonesia merupakan komponen konkret dari struktur atau bangunan hukum sistem hukum Indonesia, yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, kebiasaan, serta kaidah-kaidah nonpositif lainnya, bahwa setiap isu hukum harus diselesaikan dalam kerangka sistem hukum yang berlaku, atau dengan mengacu pada sumber itu.<sup>3</sup>

Ketika salah satu orang tua dari seorang anak meninggal dunia, menurut pasal 47 Undang-Undang Perkawinan, perwalian anak di bawah umur jatuh pada orang tuanya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah dan orang tuanya mewakili si anak baik di dalam dan di luar Pengadilan. Dan pada kenyataannya untuk satu dan lain hal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) masih meminta kliennya untuk memohon Penetapan Perwalian dari Pengadilan Agama untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Karena masalah penetapan perwalian anak yang diminta PPAT sebagai syarat

---

<sup>2</sup> *Ibid.* Halaman 25

<sup>3</sup> Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, halaman. 8.

pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama.

Majelis Hakim Pengadilan Agama dalam menjatuhkan penetapan perwalian amar penetapannya hanya menetapkan perwalian anak an sich. Dalam hal ini penulis menilai pertimbangan majelis hakim dalam menetapkan perwalian anak tidak terdapat nilai keseimbangan hak antara hak materiil anak dan kewajiban orang tua, keluarga, orang lain atau badan hukum sebagai wali, sebagaimana ajaran yang diberikan oleh teori keadilan social yang di usung oleh John Rowls dan Qutb substansinya adalah nilai kesimbangan.

Tidak adanya Nilai keseimbangan tersebut terletak pada Hak materiil anak dan kewajiban wali. Hak anak untuk mendapatkan uang atau harta yang telah dikelola oleh Wali dan akan diserahkan kepada anak setelah dewasa tidak ditetapkan oleh majelis hakim dalam amar penetapannya, sehingga anak untuk mendapatkan haknya sulit untuk diwujudkan dikemudian hari setelah dewasa. Sedangkan kewajiban wali diantaranya mencatat semua harta yang berada dibawah perwaliannya tidak dituangkan dalam amar penetapan Pengadilan agama yang mengakibatkan wali sulit untuk dimintai pertanggungjawabannya secara hukum. Sedangkan Sayyid Qutb yang mendasarkan sumber hukum teorinya adalah dari Tuhan yaitu Al Qur'an, yang mana telah dijelaskan dalam al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 6 yang berbunyi sebagai berikut:

وَأَبْتَلُوا لِيَلْتَمَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ ءَانَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَن يَكْبُرُوا ۚ وَمَن كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ ۚ وَمَن كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهِدُوا عَلَيْهِمْ ۚ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا



Artinya:

“Dan ujilah anak-anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk menikah. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka hartanya. Dan janganlah kamu memakannya (harta anak yatim) melebihi batas kepatutan dan (janganlah kamu) tergesa-gesa (menyerahkannya) sebelum mereka dewasa. Barangsiapa (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah dia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu) dan barangsiapa miskin, maka bolehlah dia makan harta itu menurut cara yang patut. Kemudian, apabila kamu menyerahkan harta itu kepada mereka, maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi. Dan cukuplah Allah sebagai pengawas”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mensyaratkan penetapan perwalian karena digunakan untuk membuktikan (alat bukti), secara otentik adanya perwalian yang sah yang dijamin oleh institusi dalam hal ini Pengadilan Agama bahwa anak di bawah umur yang diwakili walinya untuk melakukan jual beli adalah benar dan telah terjadinya jual beli dan untuk kepentingan ke depan pada hari tertentu, pihak-pihak tertentu yang ada di dalamnya dan merupakan syarat bagi pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang nantinya akan didaftarkan pula ke Kantor Pertanahan setempat guna kelengkapan transaksi.<sup>4</sup>

Hukum di Indonesia mendefinisikan perwalian sebagai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum tertentu demi kepentingan dan hak anak yang orang tua kandungnya telah meninggal dunia atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum atau juga diartikan suatu perlindungan hukum yang diberikan pada seorang anak yang belum dewasa atau belum pernah kawin yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Jika dipandang lebih umum pada setiap perwalian adanya satu orang wali saja bagi seorang anak, kecuali jika walinya yaitu ibunya

---

<sup>4</sup> Elza Syarief. 2021. *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 35

menikah lagi, kemudian suaminya disebut *medevoogd*. Perwalian berdasarkan undang-undang adalah ketika salah satu orang tua dari anak yang belum dewasa itu meninggal dunia, kemudian berdasarkan undang-undang orang tua yang lainnya yang hidup terlama itulah secara otomatis berlaku sebagai wali tunggal bagi anaknya. Adapun dimana seorang anak yang tidak dalam kekuasaan orang tuanya yang ternyata ia juga tidak memiliki wali baik satu orang pun, kemudian dalam hal ini hakim dapat menunjuk lewat penetapan pengadilan yaitu seorang wali atas permintaan pihak tertentu yang punya kepentingan. Pengecualiannya, ketika orang tua yang hidup terlama mencantumkan di surat wasiatnya (*testamen*) mengangkat atau menunjuk seorang wali bagi anaknya maka itu disebut Perwalian menurut Wasiat.

Pasal 51 ayat 3 sampai 5 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan Wali dalam menjalankan tugasnya diwajibkan untuk memelihara anak yang berada di bawah perwaliannya dan juga mengurus harta benda anak itu dengan sebaik mungkin dengan cara menghormati agama dan kepercayaan anak itu, selain itu walinya wajib memelihara semua harta benda si anak pada saat memulai jabatannya sebagai seorang wali dan juga wajib mencatat semua perubahan yang ada dari harta benda anak itu. Wali yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Pengadilan dapat mewakili anak untuk melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk kepentingan terbaik bagi si anak seperti tercantum dalam Pasal 33 dan 34 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak. Ayat (2) dan (3) juga

mengatur bahwa wali memiliki kewajiban mengelola harta benda milik anak tersebut untuk kepentingan si anak.

Pasal 1 Huruf H Kompilasi Hukum Islam (KHI) makna perwalian yaitu sebagai suatu kewenangan yang diberikan pada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan kedua orang tua atau orang tua yang masih hidup tapi tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Dimaksudkan di sini bahwa apabila masih ada ibunya dan dia cakap melakukan perbuatan hukum, maka ibunya yang bertindak sebagai wali, tidak perlu ditunjuk orang lain. Adapun Pengadilan Agama dapat mencabut hak perwalian seseorang atau badan hukum dan memindahkannya kepada pihak lain atas permohonan kerabatnya bila wali tersebut melalaikan atau menyalahgunakan hak dan wewenangnya sebagai wali demi kepentingan orang yang berada di bawah perwaliannya, hal ini disebutkan dalam Pasal 109 KHI.

Berdasarkan dari uraian di atas maka penulis berusaha untuk meneliti dan menjelaskan penetapan perwalian anak yang diminta PPAT sebagai syarat pembuatan akta jual beli hak atas dalam penelitian yang diberi judul: “Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian (Studi putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr).”

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan jual beli tanah yang didasarkan surat pernyataan perwalian ?

- b. Bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap pembeli bidang tanah dan/atau bangunan didasarkan surat pernyataan perwalian?
- c. Bagaimana Analisis Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr?

## **2. Faedah penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang perlindungan hak dan kepastian hukum terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan jual beli tanah yang didasarkan surat pernyataan perwalian.

- b. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum terhadap pembeli bidang tanah dan/atau bangunan didasarkan surat pernyataan perwalian.
- c. Untuk mengetahui bagaimana analisis putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr

### **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional adalah definisi yang diberikan kepada suatu variabel atau konstruk dengan cara memberikan arti, atau menspesifikan kegiatan, ataupun memberikan suatu operasionalisasi yang diperlukan untuk mengukur konstruk atau variabel tertentu. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Tinjauan Yuridis; adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum. Tinjauan yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang. Adapun tinjauan yuridis didalam penelitian ini adalah pengertian dan pemahaman pada aspek-aspek hukum terkait teori dan pandangan hukum serta kebijakan dalam peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hak perwalian terhadap anak dalam jual-beli hak atas tanah.
2. Jual Beli Hak Atas Tanah; adalah transaksional berupa penyerahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan penjual sebidang tanah kepada pembelinya dengan pembayaran sejumlah uang. Terkait dengan penelitian ini transaksional jual-beli antara pihak penjual dan pihak pembeli



dimaksud tetap dimintakan surat penetapan perwalian anak oleh orang tuanya kepada hakim pengadilan oleh pejabat PPAT sebagai syarat legalitas dari transaksi jual-beli tanah tersebut, guna mencegah hal-hal sengketa atas tanah yang muncul dikemudian hari.

3. Hak Atas Tanah; merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Terkait dengan penelitian ini peralihan hak atas tanah yang akan dijual kepada pihak lain dan atau di balik nama, dalam mekanismenya juga tetap menggunakan putusan hakim terhadap penetapan perwalian atas anak, terlebih jika akan tersebut tergolong anak dibawah umur yang belum cakap bagi dirinya untuk melakukan tindakan hukum apapun.
4. Surat Perwalian Anak; adalah surat yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dimana Pemohon bermaksud untuk mengajukan diri untuk menjadi wali seorang anak. Terkait dengan penelitian ini surat perwalian yang dimohonkan tersebut dipergunakan sebagai melengkapi berkas jual-beli yang merupakan salah satu syarat yang dimintakan oleh pejabat PPAT supaya peralihan hak atas tanah dan transaksionalnya menjadi sah dan legal.

## **D Keaslian Penelitian**

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian (Studi Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr).” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis meneliti skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang diperoleh dipergustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Perwalian. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Dian Intan Lestari. NPM. 30301800124. Skripsi Fakultas Hukum Unissula. Semarang 2021. Berjudul: Tinjauan Yuridis Permohonan Perwalian Dalam Pengurusan Izin Jual Harta Anak Di Bawah Umur Di Pengadilan Negeri Jepara. Dari hasil penelitian dan pembahasan pada skripsi ini diketahui bahwa untuk menjual tanah dan bangunan dengan syarat orang tua bertindak sebagai Wali harus mengajukan perwalian dan mengajukan penetapan izin jual harta anak dibawah umur di Pengadilan Negeri. Putusan hakim Pengadilan Negeri Jepara dalam perkara Penetapan Nomor 10/Pdt.P/2021/PN.Jpa ini dimohonkan dalam upaya memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pemohon. Hal ini dikarenakan penetapan pengadilan tersebut merupakan syarat administrasi dalam transaksi jual beli.

Jika dikomparasikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini maka akan dijumpai terdapat adanya persamaan tentang metode yang dilakukan oleh pemohon (orang tua/ibu) kepada pengadilan untuk penetapan perwalian anak dalam melengkapi kepentingan berkas administratif pemohon. Sementara itu perbedaan yang terdapat dalam penelitian penulis dengan peneliti sebelumnya, tampak jelas karena memang penelitian pada keduanya berpegang pada dua putusan pengadilan yang berbeda pula. Peneliti sebelumnya mengangkat penelitian berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jember No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr sementara itu penulis menggunakan putusan dari pengadilan pekanbaru dengan No. putusan 288/Pdt.P/2022/ PN.Pbr.) Sehingga dengan perbedaan tersebut jelas akan membedakan terhadap uraian pada materi hasil penelitian dan pembahasan nantinya.

2. Cece Surya Dikomara. NIM. 030710101031. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember 2008. Berjudul: Analisa Yuridis Terhadap Permohonan Perwalian Oleh Orang Tua Dalam Kasus Jual-Beli Tanah Yang Diatasnamakan Anak Yang Di bawah Umur. Dalam penelitiannya membahas dan menguraikan tentang penetapan permohonan perwalian No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr oleh Pengadilan Agama Jember terhadap masalah penjualan tanah yang diatasnamakan anak yang di bawah umur oleh kedua orang tua, sebaiknya diperiksa dan diurus dengan penuh ketelitian oleh pejabat yang terkait tanpa adanya kesalahan didalamnya. Apabila terjadi kesalahan dalam pemeriksaan dan pengurusan jual beli tanah seperti perkara

ini maka akan mempengaruhi kepastian hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan para pihak.

Sama seperti komparasi pada peneliti sebelumnya pemohon melakukan permohonan hak perwalian anak ke pengadilan melalui penetapan hakim untuk melengkapi pemberkasan administratif untuk dipergunakan dimana perlu oleh pemohon yang terkait dengan anak. Sehingga dari adanya penetapan hakim atas hak perwalian anak dari orang tuanya ini maka melancarkan semua urusan administratif untuk kepentingan hal apapun. Sementara itu perbedaan yang terdapat dalam penelitian penulis dengan peneliti sebelumnya, tampak jelas karena memang penelitian pada keduanya berpegang pada dua putusan pengadilan yang berbeda, peneliti sebelumnya mengangkat penelitian berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Jember No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr sementara itu penulis menggunakan putusan dari pengadilan pekanbaru dengan No. putusan 288/Pdt.P/2022/ PN.Pbr.) dengan perbedaan tersebut jelas akan membedakan terhadap uraian pada materi hasil penelitian dan pembahasan nantinya.

Melihat kedua perbandingan isi materi penelitian pada 2 (dua) peneliti terdahulu di atas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

## **E. Metode Penelitian**

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”. Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.<sup>5</sup> Metode penelitian yang dilakukan dalam penulisan penelitian ini meliputi:

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sementara itu Penelitian yuridis normatif menurut Johnny Ibrahim adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.<sup>6</sup>

Sri Mamudji menyatakan penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>7</sup>

Selanjutnya, Nadir menjelaskan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang

---

<sup>5</sup>Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss, halaman 5.

<sup>6</sup> Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing, halaman 26

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 14



memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya.<sup>8</sup>

Pendekatan undang-undang menurut Peter Mahmud Marzuki adalah Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi”

Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi” Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.

## **2. Sifat Penelitian**

Jenis metode penelitian yang dipilih dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut Sugiyono adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi

---

<sup>8</sup> Nadir, Win Yuli Wardani, “Percikan Pemikiran Tiga Aliran Hukum: Sejarah Hukum, Sociological Jurisprudence, Dan Legal Realisme Dalam Khasanah Hukum Indonesia”, *Jurnal Yustitia*, Vol. 20, No. 1, 2019, halaman 49

gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data aau sampel yang telah terkumpul.<sup>9</sup>

Menurut Koentjaraningrat, penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian untuk memberi gambaran secara teliti mengenai individu maupun kelompok tertentu mengenai keadaan dan gejala yang terjadi.<sup>10</sup> Sementara itu Suharsimi Arikunto menjelaskan pengertian Penelitian deskriptif yaitu penelitian untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lainnya, yang kemudian dijabarkan kedalam laporan penelitian”. Pada penelitian ini, fenomena ada yang berupa bentuk, karakteristik, aktivitas, perubahan, hubungan, kesamaan serta perbedaan antar fenomena yang satu dengan lainnya.

Kemudian Narbuko, penelitian deskriptif merupakan penelitian untuk menjelaskan pemecahan masalah yang ada saat ini berlandaskan data-data, dengan menyajikan, menganalisa serta menginterpretasikannya.<sup>11</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasulullah SAW). Adapun ayat Al Qur’an yang penulis kutip dalam penelitian skripsi ini adalah Surah An Nisa ayat 2:

وَأَنْتُمْ التَّمَلُّقُ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَبَدَّلُوا الْخَيْبَ بِالطَّيِّبِ ط وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَى أَمْوَالِكُمْ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا ۚ

<sup>9</sup> Muhammad Buchori Ibrahim, dkk. 2023. *Metode Penelitian Berbagai Bidang Keilmuan* (Panduan & Referensi). Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia.. halaman 88

<sup>10</sup> Koentjaraningrat. 1993. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.. halaman 23

<sup>11</sup> Narbuko, Cholid & Achmadi, Abu. 2015. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara. Halaman 21

Artinya: dan berikanlah kepada anak-anak yatim (yang sudah dewasa) harta mereka, janganlah kamu menukar yang baik dengan yang buruk, dan janganlah kamu makan harta mereka bersama hartamu, sungguh tindakan menukar dan memakan) itu adalah dosa yang besar.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen dokumen grafis (tabel, catatan, notulen rapat, dan lain-lain), foto-foto, film, rekaman video, benda-benda dan lain-lain yang dapat memperkaya data primer dapat memperkaya data primer.<sup>12</sup> Kemudian Sugiyono menjelaskan data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung diterima oleh pengumpul data, bisa melalui orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder merupakan sumber data pelengkap yang berfungsi melengkapi data yang diperlukan data primer.<sup>13</sup> Selanjutnya menurut Wardiyanta dalam Sugiarto, data sekunder merupakan informasi yang diperoleh tidak secara langsung dari narasumber melainkan dari pihak ketiga.<sup>14</sup> Dalam penelitian ini, data sekunder didapatkan dari data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

---

<sup>12</sup> Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta halaman 112

<sup>13</sup> Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)*. Bandung: Alfabeta halaman 43

<sup>14</sup> Sugiarto. 2017. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Andi.halaman 114

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Sementara itu menurut buku Penelitian Hukum Edisi Revisi oleh Peter Mahmud Marzuki,<sup>15</sup> bahan hukum primer adalah sebagai berikut: “Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Adapun terkait dengan penelitian ini penulis menggunakan bahan-bahan primer antara lain:

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- c) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.
- e) Kompilasi Hukum Islam (KHI).

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2018. Edisi Revisi *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana. halaman. 141

- f) Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.
- 2) Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan pendapat para sarjana hukum<sup>16</sup> Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu dan atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasannya di dalamnya. Data ini biasanya digunakan untuk melengkapi data primer dan memberikan petunjuk ke arah mana peneliti melangkah.<sup>17</sup> Selanjutnya Adapun kegunaan dari bahan-bahan hukum sekunder ini adalah sebagai berikut: a) Untuk dirujuk pertama-tama sebagai sumber materiil. b) Untuk meningkatkan mutu interpretasi atas hukum positif yang berlaku. c) Untuk mengembangkan hukum sebagai suatu sistem normatif yang komprehensif dan tuntas, baik dalam maknanya yang formal maupun dalam maknanya yang materiil.<sup>18</sup> Selanjutnya Menurut buku Penelitian Hukum Edisi Revisi oleh Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum sekunder adalah sebagai berikut: “Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekamto & Sri Mamudji, 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. halaman 33.

<sup>17</sup> *Ibid.*, halaman 141

<sup>18</sup> Burhan Ashshofa. 2001, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*, Jakarta: PT Rineka Cipta. Halaman 32



hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>19</sup>

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.<sup>20</sup> Sementara itu menurut Menurut Bivitri Susanti menyatakan bahwa hukum tersier adalah “bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.”<sup>21</sup>

#### 4. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan Data Merupakan kegiatan mencari data yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Validitas pengumpulan data serta kualifikasi pengumpul data sangat diperlukan untuk memperoleh data yang berkualitas. Adapun alat pengumpulan data dalam penelitian ini berupa studi kepustakaan melalui penelusuran literatur yang dilakukan didalam melakukan pencarian sumber materi penulisan, baik secara *online* melalui *googling* pencarian pada *link* dan situs *web*, maupun secara *offline*, melalui sumber data yang didapati pada pencarian buku-buku bacaan terkait penetapan hakim pengadilan kepada orang tua sebagai perwakilan atas anak dalam proses

---

<sup>19</sup> Ibid., halaman 141

<sup>20</sup> Ibrahim, Jhonny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing. Halaman 55

<sup>21</sup> HukumOnline.com, “Wajib Dibaca! 6 Tips Dasar Penelitian Hukum”, diakses Juli 2023. Pukul. 23.00 WIB.

transaksi jual-beli tanah berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.

## 5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Menurut Sugiyono, analisis kualitatif adalah cara yang digunakan berkenaan dengan analisis untuk menjawab rumusan masalah dan pengujian hipotesis yang diajukan dalam penelitian.<sup>22</sup> Sementara itu analisis data menurut Patton adalah suatu proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. analisis data dalam suatu penelitian ditentukan berdasarkan jenis penelitiannya terlebih dahulu.<sup>23</sup>

Kemudian Miles dan Huberman pengumpulan data merupakan bagian integral dari kegiatan analisis data. Reduksi data adalah upaya menyimpulkan data, kemudian memilah-milah data dalam satuan konsep, kategori tertentu, dan tema tertentu.<sup>24</sup> Noeng Muhadjir mengemukakan pengertian analisis data sebagai “upaya mencari dan menata secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain. Sedangkan untuk meningkatkan pemahaman tersebut analisis perlu dilanjutkan dengan berupaya mencari makna.”<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Sugiyono. (2019). *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.halaman 12

<sup>23</sup> Patton, Michael Quinn. 2009. *Metode Evaluasi Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Halaman 41

<sup>24</sup> Miles,M.B, Huberman,A.M, dan Saldana,J. 2014. *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook*, Edition 3. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press.halaman 67

<sup>25</sup> Noeng Muhadjir, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif* . Yogyakarta: Rake Sarasasn. Halaman 87

Terkait dengan penelitian, penulis mencoba melakukan analisis hukum terhadap putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr. terkait putusan hakim pengadilan terhadap penetapan perwalian anak dalam hal legalitas jual-beli tanah. Selanjutnya bahan hukum yang telah ada akan dianalisis untuk melihat bagaimana ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah**

#### 1. Pengertian dan Dasar Hukum

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu:<sup>26</sup>

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>27</sup> Di dalam perjanjian itu pihak

---

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni,1986, hlm. 181

<sup>27</sup> Salim H.S.,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 49

penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>28</sup> Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>29</sup>

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, , hlm. 2.

beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.<sup>30</sup>

Walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda yang tergantung kepada jenis bendanya yaitu:<sup>31</sup>

- 1) Benda Bergerak  
Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
- 2) Piutang atas nama dan benda tak bertubuh  
Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta otentik atau akta di bawah tangan.
- 3) Benda tidak bergerak  
Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

## 2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan

---

<sup>30</sup> Dr. Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, hlm. 127.

<sup>31</sup> *Op.Cit.* Salim H.S.hlm. 49.

adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan.<sup>32</sup>

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. (Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.)
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas/tidak sempurna apabila didasarkan: 1) Kekhilafan (*dwaling*); 2) Paksaan (*gevel*); 3) Penipuan (*bedrog*)

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

---

<sup>32</sup> *Op. Cit.* Salim H.S., hlm. 33.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Seorang istri. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:<sup>33</sup>

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.

---

<sup>33</sup> *Op. Cit.* Dr. Ahmadi Miru hlm. 69



- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

Prestasi dalam suatu perikatan harus memenuhi syarat-syarat:

- 1) Suatu prestasi harus merupakan suatu prestasi yang tertentu, atau sedikitnya dapat ditentukan jenisnya. Misalnya : A menyerahkan beras kepada B 1 kwintal.
- 2) Prestasi harus dihubungkan dengan suatu kepentingan.  
Tanpa suatu kepentingan orang tidak dapat mengadakan tuntutan. Misalnya Concurrentie Beding (syarat untuk tidak bersaing).  
Contoh: A membeli pabrik sepatu dari B dengan syarat bahwa B tidak boleh mendirikan pabrik yang memproduksi sepatu pula. Karena A menderita kerugian, maka pabrik sepatu diganti dengan produk lain. Dalam hal ini B boleh mendirikan pabrik sepatu lagi, karena antara A dan B sekarang tidak ada kepentingan lagi
- 3) Prestasi harus diperbolehkan oleh Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- 4) Prestasi harus mungkin dilaksanakan.

d. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berkaitan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat diminta pembatalannya. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan ijinnya secara tidak bebas. Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka akibatnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali sehingga para pihak tidak dapat menuntut apapun apabila terjadi masalah di kemudian hari.

### 3. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

#### a. Subjek Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum. Subjek dari perbuatan hukum adalah Subjek Hukum. Subjek Hukum terdiri dari manusia dan badan hukum. Oleh sebab itu, pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli yaitu sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:<sup>34</sup>

#### 1) Jual beli Suami istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenalkannya jual beli antara suami istri adalah karena sejak terjadinya perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi

---

<sup>34</sup> *Op. Cit.* Salim hlm. 49.

pencampuran harta, yang disebut harta bersama kecuali ada perjanjian kawin.

Namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya yaitu:<sup>35</sup>

- a) Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada isteri atau suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
  - b) Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada isterinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
  - c) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.
- 2) Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris.

Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.

- 3) Pegawai yang memangku jabatan umum

Yang dimaksud dalam hal ini adalah membeli untuk kepentingan sendiri terhadap barang yang dilelang.

#### b. Objek jual Beli

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :<sup>36</sup>

- 1) Benda atau barang orang lain
- 2) Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang
- 3) Bertentangan dengan ketertiban, dan
- 4) Kesusilaan yang baik

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum Perdata memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

## **B. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli**

### **1. Pengertian**

Pengertian jual beli hak atas tanah setelah berlakunya UUPA merupakan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f PP No. 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli hak atas tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini untuk melakukan pendaftaran bisa tanpa suatu akta

---

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm. 50.

PPAT tetapi hanya dengan bukti tertulis yang dibuat oleh Kepala Desa/Kepala Adat.

Menurut kekuatan pembuktian lahir dimana sebuah akta autentik ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, maka beban pembuktian diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya. Adapun untuk akta di bawah tangan, maka secara lahir akta sangat berkait dengan tanda tangan. Jika tanda tangan diakui, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu terjadi pemindahan hak dari pemegang hak atas tanah, yaitu dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, karena pendaftaran hak mempunyai sifat terbuka. Maka upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yang kurang memenuhi syarat terang, agar dapat dilakukan pendaftaran tanah adalah dengan melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli yang merupakan salah satu syarat pendaftaran tanah atau meminta putusan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah tersebut pernah terjadi dan sah menurut hukum.

Pelaksanaan jual beli adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Didalam pasal tidak memberikan batasan yang jelas, karena disatu sisi terlalu luas dan disisi lain

kurang lengkap. Kata “pelaksanaan” disini terlalu luas pengertiannya, karena seakan-akan semua perbuatan termasuk didalamnya.

Secara garis besar di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada buku ke III Tentang Perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dinyatakan sumber dari perikatan yaitu perikatan yang lahir dari persetujuan dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang. Sesuai dengan materi penelitian penulis, pembahasan akan lebih terfokus pada perikatan yang lahir dari persetujuan dan lebih terperinci mengenai pelaksanaan jual beli. Namun sekilas penulis akan menjabarkan apa yang dimaksud dengan perikatan yang timbul dari Undang-Undang.<sup>37</sup>

Pasal 1352 KUHPerdata menentukan bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang sebagai akibat dari perbuatan orang. Sehubungan dengan hal ini hendaknya diperhatikan bahwa dari Undang-Undang saja tidak akan timbul perikatan.

Untuk terjadinya perikatan berdasarkan Undang-Undang harus selalu dikaitkan dengan suatu kenyataan atau peristiwa tertentu. Dengan kata lain untuk timbulnya perikatan selalu disyaratkan terdapatnya kenyataan hukum. Selain perikatan yang lahir dari Undang-Undang tersebut, pelaksanaan jual beli merupakan sumber perikatan lainnya.

Pengertian pelaksanaan jual beli diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi “persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pelaksanaan jual

---

<sup>37</sup> Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

beli dapat berlaku atau tidak ditentukan berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal<sup>38</sup>

## 2. Proses dan Mekanisme

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Terkait dengan jual beli tanah, UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah menurut pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum yang telah dihilangkan dari cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Bahwa jual beli menunjukkan dari satu pihak perbuatan itu dinamakan menjual, sedangkan dipihak lain dinamakan membeli. Istilah ini yang mencakup dua perbuatan timbal balik. Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, 2000. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, hlm. 25.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang disepakati.<sup>39</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan Kepala Desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh kepala desa, karena kepala desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran kepala desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.

Pelaksanaan jual beli pada umumnya merupakan pelaksanaan konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan antara para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidental dari pelaksanaan tersebut. Dikatakan adanya kesepakatan, walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi jika para pihak telah menyepakati unsur esensial pelaksanaan jual beli tersebut yaitu tentang barang yang akan dijual harga barangnya tersebut dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 55



dalam pelaksanaan tersebut merupakan ketentuan tentang jual beli yang ada dalam Perundang-Undangan (BW) atau biasanya disebut unsur naturalia.

Sedangkan Salim H.S di dalam bukunya menerangkan bahwa pada dasarnya, terjadi kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara penjual dengan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas. Tetapi walaupun telah terjaidnya persesuaian kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli karena harus diikuti proses penyerahaan benda.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur pokok dari pelaksanaan jual beli adalah barang dan harga. Dimana adanya barang dan harga yang hendak dijual ditentukan oleh sejumlah harga. Hal ini berarti bahwa suatu pelaksanaan jual beli tanah tidak akan akan terjadi jika tidak adanya barang yang menjadi obyeknya dan harga sbagai pembayaran serta penyerahan dari penjual kepada pembeli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang hukum Perdata memakai istilah zaak untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, zaak adalah barang atau hak yang dapat dimiliki.Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

Jual beli adalah perbuatan timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) bersedia untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) bersedia untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menerangkan bahwa hal yang disepati oleh pihak yang satu (penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang disepati oleh pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya adalah suatu pelaksanaan yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Para pihak dalam pelaksanaan jual beli tanah yaitu penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia mengatur hal yang menjadi hak dan juga kewajiban dari para penjual dan pembeli.

Mengenai kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdata yang dinyatakan yang menjadi kewajiban pihak penjual yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pengertian dari menyerahkan barang dapat dilihat dalam Pasal 1475 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa yang menjadi kewajiban utama

pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan menurut pelaksanaan jual beli.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

### 3. Subjek dan Objek Jual Beli Tanah

Subyek hukum perjanjian terdiri dari manusia pribadi dan badan hukum yang dapat berupa badan hukum public dan badan hukum privat, yang harus mampu dan berwenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.<sup>40</sup>

Subyek jual beli adalah pihak- pihak yang melakukan hubungan hukum yaitu suatu kesepakatan mengadakan perjanjian jual beli, pihak- pihak tersebut ialah pihak penjual dan pihak pembeli dan dapat juga disebut kreditur dan debitur, hal ini dikarenakan apabila yang menjadi obyek perjanjian jual beli diperjualbelikan secara berangsur atau pembeli melakukan pembayaran secara berkala kepada pihak penjual.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Baharudin. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah . *Keadilan Progresif* Volume 5 Nomor 1 Maret 2014. halaman 92

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

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus mempunyai subyek dan obyek dalam jual beli, dimana yang menjadi subyeknya adalah para pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Suatu perjanjian juga harus memiliki obyek tertentu, yang dapat menjadi obyek jual beli adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, salah satu contoh obyek jual beli barang tidak bergerak adalah tanah.<sup>42</sup>

### **C. Pewarisan dan Perwalian**

#### **1. Pengertian Waris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Dalam konsepsi Burgerlijk Wetboek yang merupakan nama lain dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan yang berkaitan dengan peninggalan asset berharga dari individu yang telah meninggal dunia dan dialihkan kepada seseorang lainnya yang disebut sebagai ahli waris itulah definisi dari hukum waris. Bisa disebutkan bahwa hukum waris ini dapat dikatakan termasuk dalam komponen Hukum harta kekayaan. Hukum Waris juga dapat diartikan sebagai seperangkat peraturan yang membahas tentang pengalihan harta yang diwariskan oleh orang yang telah wafat kepada ahli warisnya dengan bagian yang diterima. Dengan kata lain, hukum waris ini adalah aturan yang dibuat untuk mengatur terkait hak dan kewajiban yang dapat diterima dari peralihan harta kekayaan ketika seseorang telah meninggal ke orang lain yang telah menjadi ahli warisnya yang masih hidup.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid.*,

<sup>43</sup> Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk. Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*- Volume 1, NO. 3, SEPTEMBER 2022. Halaman 208

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, arti dari hukum waris tidak memiliki pasal tertentu, hanya terdapat pada pasal 830 yang dalam pokok gagasannya adalah mengenai pewarisan akan berlaku cumaterjadi saat kematian. Dengan kata lain, sebuah kekayaan peninggalan hanya bisa dilakukan pembagian untuk ahli waris sewaktu si pewaris dinyatakan wafat. Hukum waris dalam persepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang yang mendapat bagian atau hak dari harta kekayaan si pewaris itu adalah seseorang yang masih hidup ketika harta warisan itu dibagikan, hal ini tertuang pada pasal 836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>44</sup>

## 2. Pengertian Perwalian

Perwalian (kekuasaan perwalian) merupakan lembaga yang menggantikan kekuasaan orang tua terhadap anak yang belum mencapai usia (umur) tertentu atau belum kawin. Anak yang belum mencapai usia tertentu yaitu anak yang belum berusia 21 tahun menurut ketentuan Pasal 330 KUH Perdata, belum berusia 18 tahun menurut ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU No. 1/1974 atau belum berusia 21 tahun menurut ketentuan Pasal 107 ayat (1) KHI. Menyangkut ketentuan belum kawin, hal tersebut dikenal di dalam KUH Perdata, UU No. 1/1974 dan KHI.

Kekuasaan perwalian meliputi kekuasaan terhadap pribadi dan benda/harta kekayaan anak. Pelaksanaan kekuasaan perwalian oleh wali diharapkan memberi manfaat bagi anak dan juga harta kekayaannya. Demikian pula halnya jika

---

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

kekuasaan tersebut berakhir, maka tidak menimbulkan kerugian terhadap pribadi anak dan atau harta kekayaannya.

Perwalian adalah pengawasan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa, jika anak itu tidak berada ditangan kekuasaan orang tua. Perwalian hanyalah ada bilamana terhadap seorang anak atau beberapa orang anak tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya sama sekali.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perwalian merupakan kekuasaan yang menggantikan kekuasaan orang tua terhadap anak dan harta kekayaannya. Perwalian karena kedua orang tuanya tidak cakap melakukan tindakan hukum atau telah meninggal dunia.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 (UU Nomor 1 Tahun 1974) dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) merupakan bagian dari hukum tertulis di Indonesia. Aturan-aturan tersebut di dalamnya tercantum ketentuan mengenai perwalian (kekuasaan perwalian).

Dalam KUH Perdata pengaturan perwalian dicantumkan dalam Buku Kesatu, Bab XV, Bagian Kedua sampai dengan Bagian Ketiga Belas, mulai Pasal 331 sampai dengan Pasal 418a. Menurut Titik Triwulan Tutik anak yang berada di bawah perwalian yaitu anak yang belum dewasa dan salah satu atau kedua orang tuanya telah meninggal dunia, orang tuanya telah bercerai atau anak yang lahir di luar kawin.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Titik Triwulan Tutik, . 2015. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenamedia Group. Halaman 88

Anak, yang berada di bawah perwalian yaitu; (a) Anak sah, yang orang tuanya telah meninggal dunia salah satu atau keduanya. (b) Anak sah, yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaan sebagai orang tua. (c) Anak sah, yang orang tuanya telah bercerai, atau (d) Anak yang lahir di luar perkawinan.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa menurut KUH Perdata sebab-sebab anak berada di bawah perwalian karena orang tuanya telah bercerai, orang tuanya telah meninggal dunia, pencabutan kekuasaan orang tua atau karena anak tersebut lahir sebelum perkawinan atau setelah perkawinan bubar baik karena perceraian, meninggal salah satu pihak atau karena pembatalan perkawinan. Perwalian menurut hukum perdata terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu; Pertama, perwalian menurut undang-undang (*wettelijke voogdij*) yaitu perwalian oleh orang tua yang masih hidup setelah salah seorang meninggal dunia terlebih dahulu (Pasal 345 KUH Perdata). Kedua, perwalian karena wasiat orang tua (*testtamentair voogdij*) yaitu perwalian yang dengan surat wasiat oleh salah seorang dari orang tuanya (Pasal 355 KUH Perdata). Ketiga, perwalian yang ditunjuk oleh hakim (*datieve voogdij*) (Pasal 359 KUH Perdata).

### 3. Anak Dibawah Umur dalam Peraturan Perundang-Undangan

Menurut R.A. Kosnan “Anak-anak yaitu manusia muda dalam umur muda dalam jiwa dan perjalanan hidupnya karena mudah terpengaruh untuk keadaan sekitarnya”.<sup>46</sup> Oleh karna itu anak-anak perlu diperhatikan secara sungguh-sungguh. Akan tetapi, sebagai makhluk social yang paling rentan dan lemah,

---

<sup>46</sup> Koesnan, R.A. 2005. *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Bandung: Sumur, halaman 99

ironisnya anak-anak justru seringkali tempatkan dalam posisi yang paling di rugikan, tidak memiliki hak untuk bersuara, dan bahkan mereka sering menjadi korban tindak kekerasan dan pelanggaran terhadap hak-haknya.

Di Indonesia sendiri terdapat beberapa pengertian tentang anak menurut peraturan perundang-undangan, begitu juga menurut para pakar ahli. Namun di antara beberapa pengertian tidak ada kesamaan mengenai pengertian anak tersebut, karna di latar belakang dari maksud dan tujuan masing-masing undang-undang maupun para ahli.

Pengertian anak menurut Prints, Darwin, berdasarkan peraturan perundang-undangan dapat dilihat sebagai berikut:<sup>47</sup>

*Pertama*, anak menurut pandangan Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Pengertian anak berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak mengatakan bahwa seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk juga anak yang masih dalam kandungan.

*Kedua*, anak menurut Kitab Undang-Undang Hukum perdata Di jelaskan dalam Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengatakan orang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Jadi anak adalah setiap orang yang belum berusia 21 tahun dan belum menikah. Seandainya seorang anak telah menikah sebelum umur 21 tahun kemudian bercerai atau ditinggal mati oleh suaminya sebelum genap umur 21 tahun, maka ia tetap dianggap sebagai orang yang telah dewasa bukan anak-anak.

*Ketiga*, anak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Anak dalam Pasal 45 KUHPidana mengatakan bahwa anak yang umurnya belum mencapai 16 (enam belas) tahun.

*Keempat*, anak menurut Undang-undang No 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak yang menyebutkan bahwa anak adalah seseorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun.

---

<sup>47</sup> Prints, Darwin, 1997. *Hukum Anak Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 201



*Kelima*, anak menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Pidana Anak Dijelaskan dalam (Pasal 1 Ayat (3)) Anak adalah anak yang telah berumur 12 (dua belas) tahun, tetapi belum berumur 18 (delapan belas) tahun yang diduga melakukan tindak pidana

*Keenam*, anak menurut Pasal 1 butir 5 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia adalah sebagai berikut : "Anak adalah setiap manusia yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut demi kepentingannya"

*Ketujuh*, anak menurut UU No.44 thn 2008 ttg Pornografi Pasal 1 angka 4 “Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun “

*Kedelapan*, anak menurut UU No. 3 TAHUN 1997 Tentang Pengadilan Anak Pasal 1 angka 1 “ Anak adalah orang yang dalam perkara Anak Nakal telah mencapai umur 8 (delapan) tahun tetapi belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun dan belum pernah kawin “

*Kesembilan*, anak menurut Konvensi Hak-hak Anak Anak adalah setiap manusia yang berusia di bawah 18 tahun, kecuali berdasarkan yang berlaku bagi anak tersebut ditentukan bahwa usia dewasa dicapai lebih awal

*Kesepuluh*, anak menurut UU No.39 thn 1999 ttg HAM Pasal 1 angka 5 “ Anak adalah setiap manusia yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya.”

Dari beberapa pengertian dan batasan umur anak sebagaimana tersebut di atas yang cukup bervariasi tersebut, kiranya menjadi perlu untuk menentukan dan menyepakati batasan umur anak secara jelas dan lugas agar nantinya tidak terjadi permasalahan yang menyangkut batasan umur anak itu sendiri. Dalam lingkup Undang-undang tentang Hak Asasi Manusia serta Undang-undang tentang Perlindungan Anak sendiri ditetapkan bahwa anak adalah seseorang yang belum mencapai usia 18 tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan, dan belum pernah menikah.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasarkan Surat Pernyataan Perwalian.**

Permohonan perwalian adalah suatu permohonan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana Pemohon bermaksud untuk mengajukan diri untuk menjadi wali seorang anak. Hal ini jelas diatur dalam pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang mengatakan bahwa disebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, apabila orang tua masih memiliki hak atas anaknya (tidak tercabutnya kekuasaan hak atas anaknya) maka orang tua tersebut berhak mewakili anaknya dalam melakukan perbuatan hukum.

Namun dalam pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dengan tegas mengatakan bahwa orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak dalam berbagai hal seperti melakukan transaksi jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya serta orang tua dilarang untuk menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya, kecuali apabila kepentingan anak tersebut menghendakinya.

Dalam hal ini Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan) yang mengatakan bahwa ketika si anak tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya maka anak tersebut berada di bawah kekuasaan wali. Menyangkut tentang wali terdapat

beberapa cara penunjukkan wali yang diatur dalam Pasal 51 UU No.1 Tahun 1974 antara lain :<sup>48</sup>

1) Ditunjuk oleh orang tua anak

Wali dapat diangkat dengan jalan ditunjuk oleh salah seorang orang tua anak yang menjalankan kekuasaannya sebagai orang tua yang memiliki hak penuh atas anaknya, sebelum ia meninggal dunia.

2) Ditunjuk dengan wasiat

Ini terjadi apabila orang tua/salah seorang dari orang tua anak yang melakukan kekuasaan.

3) Ditunjuk secara lisan

Wali juga dapat ditunjuk dengan lisan, akan tetapi untuk melakukan hal tersebut harus dilakukan dihadapan 2 (dua) orang saksi.

Selain pengangkatan wali terdapat pula aturan yang mengatur tentang tercabutnya hak sah wali terhadap anak, hal ini diatur dalam Pasal 53 UUNo.1 Tahun 1974 yang dengan tegas mengatakan bahwa:

- 1) Wali dapat dicabut dari kekuasaannya, dalam hal-hal yang tersebut dalam Pasal 49 Undang-undang ini.
- 2) Dalam hal kekuasaan seorang wali dicabut, sebagaimana di maksud pada ayat (1) pasal ini, oleh Pengadilan ditunjuk orang lain sebagai wali.

Penunjukan wali bertujuan untuk melindungi hak dan memenuhi kebutuhan anak dalam melakukan perbuatan hukum atas anak. Penetapan perwalian dilakukan oleh Pengadilan Negeri sebagaimana di atur dalam Pasal 359

---

<sup>48</sup> Darwan prinst, 2003. *.Hukum Anak Indonesi*. Bandung:PT.Citra Aditya Bakti, Halaman 92

KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa Pengadilan Negeri mengangkat dan memberhentikan wali seorang anak.<sup>49</sup>

Menurut pasal 359 KUHPerdata untuk melakukan pengangkatan wali Pengadilan Negeri yang berhak atas tindakan tersebut hal ini dibuktikan langsung dengan Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr dimana salah seorang orang tua hendak melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah dikarenakan semenjak orang tua (suami) meninggal dunia salah seorang orang tua itulah yang memenuhi biaya pendidikan dan kebutuhan sehari-hari anak-anaknya, maka orang tua (isteri) berinisiatif untuk menjual objek tanah yang diketahui objek tanah tersebut tidak seluruhnya milik orang tuanya melainkan terdapat hak anaknya yang masih di bawah umur, maka orang tua mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk diterbitkannya surat pernyataan perwalian guna untuk menandatangani proses jual beli hak atas tanah dan terhindarnya konflik sengketa tanah dimasa depan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 (UU Nomor 1 Tahun 1974) dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) merupakan bagian dari hukum tertulis di Indonesia. Aturan-aturan tersebut di dalamnya tercantum ketentuan mengenai perwalian (kekuasaan perwalian). Adapun pengertian perwalian menurut Kompilasi Hukum Islam adalah sebagai berikut: “Perwalian adalah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas

---

<sup>49</sup> Lia Amaliya, SH.,MH 2022. *Hukum Perikatan*, Surabaya: Cipta Media Nusantara, halaman 55

nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, orang tua yang masih hidup tidak cakap melakukan perbuatan hukum”, yang Pada dasarnya merupakan kekuasaan yang diberikan kepada seseorang untuk mewakili anak yang belum dewasa dalam melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan kebaikan si anak, yang meliputi perwalian terhadap diri juga harta kekayaannya.

Allah SWT bersabda dalam al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 6 yang berbunyi sebagai berikut:

وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ ۖ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَن يَكْبَرُوا ۚ وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ ۚ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهَدُوا عَلَيْهِمْ ۚ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا

*Artinya:*

Dan ujilah anak-anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk menikah. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka hartanya. Dan janganlah kamu memakannya (harta anak yatim) melebihi batas kepatutan dan (janganlah kamu) tergesa-gesa (menyerahkannya) sebelum mereka dewasa. Barangsiapa (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah dia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu) dan barangsiapa miskin, maka bolehlah dia makan harta itu menurut cara yang patut. Kemudian, apabila kamu menyerahkan harta itu kepada mereka, maka hendaklah kamu adakan saksi-saksi. Dan cukuplah Allah sebagai pengawas.

Berdasarkan ayat diatas dapat diartikan bahwa dalam mengelola harta anak yatim diperlukan seorang wali, hal ini berlaku sampai anak tersebut sudah dewasa atau masuk kepada usia yang layak untuk menikah, dengan kata lain Rusydu, yang artinya bahwa anak tersebut telah mampu secara mental dan intelektual dalam mengelola harta dan agamanya.

Menurut Imam Hambali dan Maliki mengatakan bahwa wali sesudah ayah adalah orang yang menerima wasiat dari ayah. Kalau ayah tidak mempunyai

orang yang di wasiati, maka perwalian jatuh ke tangan hakim syar'iy. Sedangkan kakek, sama sekali tidak punya hak dalam perwalian, sebab kakek menurut mereka tidak bisa mempercayai posisi ayah. Kalau posisi kakek dari pihak ayah sudah seperti itu, maka apa lagi kakek dari pihak ibu.

Dilanjutkan dengan pernyataan dari Imam Hanafi mengatakan bahwa para wali sesudah ayah adalah orang yang menerima wasiat dari ayah. Sesudah itu, kakek dari pihak ayah, lalu orang yang menerima wasiat darinya, dan kalau tidak ada, maka perwalian jatuh ke tangan qadhi. Sedangkan menurut Syafi'i mengatakan bahwa perwalian beralih dari ayah kepada kakek, dan dari kakek kepada orang yang menerima wasiat dari ayah. Seterusnya, kepada penerima wasiat kakek, dan sesudah itu kepada qadhi.

Imamiyah mengatakan bahwa perwalian, pertama-tama berada ditangan ayah dan kakek (dari pihak ayah) dalam derajat yang sama, di mana masing-masing mereka berdua berhak bertindak sebagai wali secara mandiri tanpa terikat yang lain. Yang mana saja di antara keduanya yang lebih dulu bertindak sebagai wali maka dialah yang dinyatakan sebagai wali anak itu, sepanjang dia bisa melaksanakan kewajibannya. Apabila mereka berdua saling berebut menjadi wali si anak, maka yang di dahulukan adalah perwalian kakek. Sedangkan bila masing-masing mereka bertindak dalam bentuk yang bertentangan satu sama lain, maka yang di dahulukan adalah tindakan yang lebih dulu, sedangkan yang terkemudian dianggap tidak berlaku. Akan tetapi bila terjadi bersamaan, maka yang di dahulukan adalah kakek. Sedangkan bila tidak ada ayah dan kakek, perwalian jatuh ke tangan orang yang menerima wasiat dari seorang diantara keduanya.

Dalam hal ini kakek di dahulukan dari penerima wasiat ayah. Bila tidak ada ayah, kakek, dan tidak pula terdapat penerima wasiat kedua orang tersebut, perwalian jatuh ke tangan hakim syar'iy<sup>50</sup>

Dalam hal ini pendapat menurut UU perkawinan dan KUHPerdara tidak memiliki banyak perbedaan yang membuat aturan-aturan tersebut terlihat berbeda, hanya saja diantara aturan tersebut memiliki ciri khas dalam menentukan aturan yang membahas tentang perwalian, berbeda dengan KHI yang lebih mengutamakan kewahyuan berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadist. Hal ini dibuktikan ketika dimulainya perwalian maka aturan KHI lebih mengutamakan madzab dari keluarga sang ayah, hal ini dapat kita buktikan langsung melalui pendapat para Imam diatas. Namun penulisan penelitian ini berdasarkan Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr yang membahas orang tua yang beragama Budha hendak mengajukan permohonan agar diterbitkannya surat perwalian, maka dalam dalam kasus ini berfokus pada UU Perkawinan dan KUHPerdara.

Menurut Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr mengenai pembahasan tentang perwalian sengaja untuk ditujukan kepada peroses jual beli. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

---

<sup>50</sup> Nursalam Rahmatullah. *Konsep Perwalian Dalam Perspektif Hukum Perdata Barat dan Hukum Perdata Islam*. Skripsi, 2016. Halaman 21

Dari pengertian yang diberikan pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Selain itu Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penulisan dalam penelitian ini menganalisis tentang Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr. Dimana dalam kasus posisinya terdapat seorang isteri yang telah ditinggal wafat suaminya dengan meninggalkan anak, bermohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk dibuatkan/diterbitkannya Surat Pernyataan Perwalian. Permohonan tersebut dimohonkan oleh sang Isteri dikarenakan sang suami yang telah meninggal tersebut ada meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 4714/1997 dengan luas 99 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan persegi) yang sekarang menjadi tempat tinggal sang isteri beserta dengan anak-anaknya.



Alasan sang isteri mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar diterbitkannya Akta Perwalian resmi dari Pengadilan untuk memenuhi persyaratan dari PPAT sekaligus memenuhi aturan yang jelas tertulis pada pasal 47 Undang-Undang Perkawinan, perwalian anak di bawah umur jatuh pada orang tuanya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 tahun dan belum menikah dan orang tuanya mewakili si anak baik di dalam dan di luar Pengadilan (perwalian berdasar undang-undang).

PPAT mensyaratkan penetapan perwalian karena digunakan untuk membuktikan (alat bukti), secara otentik adanya perwalian yang sah yang dijamin oleh institusi dalam hal ini Pengadilan bahwa anak di bawah umur yang diwakili walinya untuk melakukan jual beli adalah benar dan telah terjadinya jual beli dan untuk kepentingan ke depan pada hari tertentu, pihak-pihak tertentu yang ada di dalamnya dan merupakan syarat bagi pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang nantinya akan didaftarkan pula ke Kantor Pertanahan setempat guna kelengkapan transaksi.<sup>51</sup> Terepas dari selesainya syarat-syarat tersebut maka selanjutnya akan dilakukannya pendaftaran akta tanah. Sebagaimana yang tertulis dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengatakan bahwa ;

“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, kesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukaan dan penyajian secara pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang bidang

---

<sup>51</sup>Elita Savira. *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta Ppat Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*. <https://media.neliti.com>. Diakses: September 2023. Pukul 10.00 WIB.

tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>52</sup>

Selain itu terdapat beberapa prosedur yang harus dilengkapi saat melakukan proses pendaftaran tanah berdasarkan jual beli, antara lain:

- 1) Pengecekan sertifikat dan dokumen PBB (Perserikatan Bangsa-Bangsa),
- 2) Harus sudah disetujui oleh semua pihak yang bersangkutan,
- 3) Penyelesaian pajak,
- 4) Proses akta jual beli (AJB),
- 5) Penyerahan dokumen AJB,
- 6) Balik nama sertifikat hak atas tanah berdasarkan jual beli,
- 7) Bukti pelunasan PPh.

Pengaturan jual beli tanah yang didasarkan surat pernyataan perwalian dalam penelitian ini disebabkan anak yang masih dibawah umur tersebut merupakan ahli waris dari Bapak nya yang telah meninggal dunia, ada meninggalkan harta waris berupa sebidang tanah yang diatasnya ada bangunan rumah hendak dijual oleh Ibu untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka pasca ditinggal mati suaminya. Dikarenakan dalam proses transaksional jual-beli objek property yaitu berupa tanah dan bangunan adalah milik Bapak/Suami yang telah meninggal tersebut maka harus dilengkapi dengan penyertaan surat persetujuan penjualan atas objek properti.

Ibu sebagai isteri dan anak-anaknya sebagai ahli warisnya. Oleh karena anak sebagai ahli waris yang usianya masih dibawah umur, artinya belum cakap bertindak secara hukum bagi dirinya maka Ibu diharuskan mengurus/memohon

---

<sup>52</sup> Rahmat Ramadhani, 2023. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan :UMSU Press. Halaman 101

surat perwalian atas anak-anaknya terlebih dahulu kepada pengadilan negeri setempat. Dan apabila sudah disetujui dan atau diterbitkannya surat perwalian tersebut oleh pengadilan negeri maka atas dasar surat perwalian tersebut itulah Ibu selaku orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur baru bisa melakukan penjualan atas property waris milik suaminya.

Upaya orang tua (Ibu) memohon surat perwalian orang tua atas anak-anaknya yang masih berusia dibawah umur kepada pengadilan negeri memang dibutuhkan dalam melengkapi berkas jual-beli atas property yang akan dijual kepada calon pembelinya. Surat perwalian mana yang nantinya akan dimintakan oleh PPAT dalam pembuatan akta otentik dalam jual beli dan penyerahan hak milik atas property tersebut, guna mencegah hal-hal yang tidak diinginkan (sengketa) dikemudian hari, karena sudah jelas dan terang bahwa property yang akan dan telah terjual nantinya tidak menimbulkan permasalahan apapun oleh pihak lainnya terkait dengan kedudukan dan kepemilikan property yang dijual tersebut.

Hakim pengadilan pun sebelum penerbitan surat perwalian ini juga meminta keterangan kepada orang tua yang dalam hal ini adalah Isteri dari suami yang telah meninggal dunia alasan dan faktor apa memohon/meminta surat perwalian atas anak-anaknya tersebut. Pihak pengadilan pun telah pula melakukan verifikasi kepada Badan Pertanahan Nasional terhadap objek tanah yang dimaksud apakah memang benar milik suami almarhum dari isteri pemohon tersebut. Dan setelah terverifikasi kebenaran dan kebasahannya barulah hakim pengadilan membuat surat perwalian tersebut dibuat untuk maksud menjual

property guna melengkapi berkas jual-beli yang nantinya akan dimintai oleh PPAT untuk kelengkapan berkas dalam pembuatan akta otentik dari proses jual-beli dan penyerahan hak kepemilikan atas property kepada calon pembelinya.

### **B. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Bidang Tanah Dan/Atau Bangunan Didasarkan Surat Pernyataan Perwalian**

Tanah adalah aset berharga bagi semua orang dan terdapat pula hukum yang mengatur hubungan hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak dengan jual beli atas tanah tersebut dan dengan atas dasar hak menguasai dari negara melalui pemerintah adalah kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Di mana, pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut. Namun, untuk melakukan tindakan hukum dalam lalu-lintas hukum pertanahan tidak semua orang dapat melakukannya, misalnya anak di bawah umur sebagai ahli waris yang juga sebagai subjek hak atas tanah tersebut. Sungguhpun demikian undang-undang juga memberikan

pemecahan masalah ketika anak di bawah umur harus melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa harus menggunakan lembaga perwakilan atau perwalian, yaitu dengan cara meniadakan keadaan belum dewasa bagi si anak, dengan syarat anak sudah mencapai umur 20 tahun dan telah ditetapkan pendewasaannya (*handlichting*) oleh Presiden berdasarkan rekomendasi Mahkamah Agung (lihat Pasal 419 dan Pasal 420 KUH Perdata).

Oleh karena itu dalam melakukan jual beli tanah bersertipikat milik bersama anak di bawah umur harus dilengkapi dengan Surat Penetapan dari Pengadilan, sesuai dengan ketentuan Pasal 309 dan Pasal 393 KUH Perdata, pengalihan hak milik dari anak yang masih di bawah umur harus berdasarkan pada Penetapan dari Pengadilan.

Penetapan pengadilan adalah sebagai akta otentik. Setiap produk yang diterbitkan hakim atau pengadilan dalam menyelesaikan permasalahan yang diajukan kepadanya, dengan sendirinya merupakan akta otentik,<sup>53</sup> yaitu merupakan akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Bertolak dari doktrin yang dikemukakan di atas, setiap penetapan atau putusan yang dijatuhkan pengadilan bernilai sebagai akta otentik.<sup>54</sup>

Dalam kasus hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr yang mana pemohon (isteri) telah memenuhi segala persyaratan formil dan permintaan surat perwalian yang diminta oleh pemohon (isteri) telah dikabulkan oleh majelis hakim dalam proses persidangan tersebut sehingga ketika pemohon hendak melakukan perbuatan hukum berupa proses transaksi jual beli hak atas tanah sudah dianggap

---

<sup>53</sup> M. Yahya Harahap. 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 42

<sup>54</sup> *Ibid.*,

sah. Doktrim ini pun sudah sesuai dengan ketentuan yang telah dijelskan Pasal 1868 KUHPerdara.

Selain itu hasil penelitian ini juga membuktikan bahwa Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr bahwasannya pemohon melakukan pengajuan terhadap Pengadilan Negeri Pekanbaru semata mata bukan hanya untuk melengkapi kebutuhan administrasi dalam melakukan proses jual beli melainkan pemohon menghargai hak anaknya yang masi dalam keadaan dibawah umur sekaligus mengikuti aturan-aturan yang yang berlaku di Indonesia, hal ini dilakukan agar memastikan kepastian hukum saat berlangsungnya pross transaksi jual beli. Selain itu dapat dibuktikan bahwa sahnya syarat-syarat yang telah dimiliki atau dilengkapi oleh pemohon (isteri) dalam kasus hasil putusan nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr untuk mencapainya kepastian hukum dan memastikan kuasa hukum bagi pembeli sebagai berikut :

- 1) Kutipan Akta Kematian Nomor : 3603-KM-24062021-0026 tanggal 25 Juni 2021 dan Keterangan Hak Waris Nomor : 26/KHW/IX/2021 yang dibuat oleh Notaris
- 2) Kutipan Akta Perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Pekan Baru dengan putusan nomor 288/Pdt.P/2022/PN Pbr.
- 3) Sertifikat Tanah yang asli dan sudah dibuktikan keasliannya di BPN

Prinsip Negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas kewajiban dan hak seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat, begitu juga dalam hal perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan

pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat suatu akta dalam bidang pertanahan yang bersifat otentik.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. Walaupun sengketa mengenai peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dihindari, maka dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut.

Pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan dan pelayanan akta PPAT dengan maksud agar terdapat keseragaman untuk mengatur batasan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat maka Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan angka 7 yang diterbitkan pada tanggal 26 Januari 2015 menyatakan ditetapkan Batasan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Sehingga untuk pelayanan

pertanahan maka kategori dibawah umur yakni dibawah 18 tahun dan belum kawin.

Secara praktek, penetapan usia dewasa masih mengacu kepada KUHPerdara yaitu 21 tahun, hal ini dibuktikan dengan tetap adanya persyaratan ijin pengadilan. Hal ini bersesuaian pada prakteknya di Kantor Pertanahan untuk pewarisan dengan subjek anak adalah merupakan suatu peristiwa hukum yang secara otomatis beralih hak kepemilikan tanah pada sertipikat pewaris kepada para ahli waris termasuk anak tersebut.

Peralihan hak tersebut akan dituliskan catatan peralihan haknya pada lembar ke-3 sertipikat berdasarkan surat keterangan waris yang didaftarkan oleh pewaris. Perlu diingat bahwa pewaris apabila semuanya adalah anak maka perlu surat perwalian dari pengadilan.

Melalui penetapan perwalian dari pengadilan, wali anak-anak diwajibkan untuk menjamin kesejahteraan dan masa depan anak-anak yang mereka asuh, termasuk untuk menjamin pendidikan mereka. Untuk itu, wali terhadap anak tersebut diberikan akses kepada harta warisan si anak. Apabila ada dugaan pelanggaran atau penyalahgunaan hak-hak perwalian, wali anak dapat diadili. Kendati demikian, si wali haruslah bisa melakukan tertib administrasi terkait dengan harta warisan yang dimiliki si anak. Artinya, setelah diputuskan dengan resmi status wali terhadap diri seseorang, tugas pertama wali adalah mengidentifikasi apa-apa saja yang menjadi harta warisan yang dimiliki sang anak dan kemudian mencatatnya.



Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak kepada orang lain. Lebih khusus dalam hal ini adalah diterbitkannya penetapan perwalian anak yang nantinya untuk membuat akta jual beli sehingga menjadi alat bukti yang sah. Terdapat hubungan beruntun dalam hal ini, untuk menerbitkan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT dibutuhkan penetapan perwalian anak dari Pengadilan, yang sesungguhnya keduanya dibutuhkan sebagai alat bukti untuk kepentingan para pihak di masa depan.

Apabila ditinjau dari salah satu teori yang digunakan untuk menganalisa masalah ini, yaitu teori kepastian hukum, yaitu dimana hukum terlaksana sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku. Hal ini memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.<sup>55</sup>

Hukum dan kepastian adalah dua hal yang sangat sulit dipisahkan. Hukum ada karena adanya kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum lebih taat, diperbolehkan dan apa yang tidak diperbolehkan serta mengetahui akibatnya jika melakukan perbuatan melawan hukum atau melawan hukum.

Kepastian berarti “ketetapan; Peraturan”, menggabungkan kata “kepastian” dengan kata “hukum”, menjadi suatu kepastian hukum, diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

---

<sup>55</sup> Zainab Ompu Jainah. 2021. *Budaya Hukum Penegak Hukum dalam Pemberantasan Tindak Pidana Narkotika*. Depok: Raja Grafindo Persada. halaman 39

Kepastian hukum (dalam bahasa Inggris: *Legal certainty*) adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.

Dalam mengartikan kepastian hukum ini terdapat beberapa tokoh yang mengemukakan pendapatnya mengenai kepastian hukum.<sup>56</sup>

1) Sudikno Mertokusumoyang.

Sudikanto Mertokusumoyang mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dan kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dapat berjalan, yaitu: kepastian hukum berarti barang siapa yang benar maka ia berhak menerima putusan atas putusan pengadilan.

Sudikno juga menjelaskan bahwa meskipun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum dan keadilan merupakan dua hal yang berbeda. Hukum bersifat universal, mengikat untuk semua dan bersifat umum, sedangkan keadilan itu sendiri memiliki karakteristik yang berbeda-beda, yaitu subjektif, individualistis dan tidak bersifat umum. Dari hakikat keadilan dan kebenaran, jelaslah bahwa keadilan dan kebenaran adalah hal yang berbeda.

Kepastian hukum dengan demikian adalah penegakan hukum secara sehat. Dengan cara ini, pemerintah kota juga dapat memastikan bahwa undang-undang

---

<sup>56</sup> Gramedia *Pengertian Kepastian Hukum secara Umum dan Pendapat Para Ahli*: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/>. Diakses. September 2023. Pukul 22.04 WIB

yang ada dan terdaftar dapat dilaksanakan. Ada poin-poin yang harus diingat dalam memahami nilai-nilai kepastian hukum yaitu bahwa nilai ini erat kaitannya dengan perangkat hukum positif dan peran negara dalam pelaksanaan hak positif tersebut.<sup>57</sup>

## 2) Nusrhasan Ismail

Nusrhasan Ismail berpendapat bahwa untuk menciptakan kepastian hukum dalam ketentuan hukum diperlukan beberapa syarat yang berkaitan dengan struktur internal norma hukum itu sendiri. Adapun persyaratan internal yang dimaksud Nusrhasan Ismail adalah sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a) Konsep yang digunakan jelas. Norma hukum tersebut memuat uraian tentang jenis-jenis tingkah laku tertentu, yang kemudian juga mengalir ke dalam istilah-istilah tertentu.
- b) Adanya kejelasan hirarki dianggap penting karena persoalan legitimasi atau ketidakabsahan. Baik yang bersifat wajib maupun tidak mengikat dalam ketentuan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini dapat memberikan petunjuk tentang bentuk hukum yang mempunyai kekuatan untuk membentuk suatu ketentuan bagi suatu perbuatan hukum khusus.
- c) Standar hukum perundang-undangan konsisten. Dengan kata lain, ketentuan beberapa peraturan perundang-undangan berkaitan dengan pokok bahasan tertentu dan tidak saling bertentangan.

Selain itu, Nusrhasan Ismail menjelaskan bahwa kepastian hukum memerlukan upaya pengaturan hukum dalam undang-undang yang resmi dan berwibawa. Sehingga aturan yang dibentuk memiliki dimensi hukum dan dapat

---

<sup>57</sup> Aili Papang Hartono, 2021. *Pemberian Kredit dengan Jaminan Fidusia Hak Paten*. Bandung: P.T Alumni. Halaman 89

<sup>58</sup> M Sulaeman Jajuli 2015. *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish. Halaman 53

menjamin kepastian bahwa hukum memiliki fungsinya sebagai aturan yang harus dan wajib dipatuhi oleh masyarakat atau warganya.

### 3) Fernando M. Manulang

Kepastian hukum menurut Fernando M. Manulang adalah kejelasan istilah yang digunakan. Norma hukum memuat uraian tentang jenis-jenis tingkah laku tertentu, yang kemudian juga mengalir ke dalam istilah-istilah tertentu. Kejelasan hirarki kewenangan lembaga yang membentuk peraturan perundang-undangan.

Kejelasan hirarki ini penting karena ini soal legalitas atau tidak dan apakah peraturan perundang-undangan yang membuatnya mengikat atau tidak. Kejelasan hirarki memberikan pedoman kepada pembuat undang-undang yang memiliki kekuasaan untuk membuat undang-undang dan peraturan tertentu. Konsistensi norma hukum perundang-undangan. Ketentuan beberapa peraturan perundang-undangan tentang suatu hal tertentu tidak bertentangan satu sama lain.<sup>59</sup>

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertibandalam masyarat, karena kepastian hukum (pengaturan/ketentuan hukum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- 1) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang ubertugas mempertahankan dan membina tata tertiba masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- 2) Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup>*Ibid.*

<sup>60</sup>Titik Triwulan, 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prestasi Pustaka,hal 227

Tulisan ini memfokuskan diri pada alasan PPAT meminta penetapan perwaliari anak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah bagi anak-anak yang orang tuanya telah meninggal salah satu seperti yang terjadi dalam kasus putusan nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr. Peraturan yang terkait yaitu Pasal 345-354 KUH Perdata serta Pasal 47 Undang-Undang Perkawinan telah disebutkan bahwa perwaliannya otomatis jatuh kepada orang tuanya yang hidup terlama. Adanya peralihan hak atas tanah yang dimiliki si anak yang kepemilikan hartanya terletak pada si anak, jika dilakukan jual-beli, PPAT akan meminta sebuah penetapan perwalian dari Pengadilan sebagai syaratnya dan dari semua penjelasan di atas diketahui bahwa alat bukti menjadi alasan kuat dari permintaan tersebut.

Perihal alat bukti yang dapat menjaga para pihak sendiri dan juga PPAT, penetapan perwalian sangat dibutuhkan untuk menjamin kebenaran dari adanya perwalian untuk anak di bawah umur yang masih belum cakap melakukan perbuatan hukum. Semua dikarenakan adanya jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT dan kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihan hak yang terjadi. Seperti tercantum dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika dengan akta PPAT dan itu adalah syarat bagi pendaftaran peralihan haknya.<sup>61</sup>

Tentu saja itu semua tetap tidak terlepas dari Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan harus memenuhi syarat-syarat materilnya. Konteks yang terkait dalam hal ini adalah bahwa si anak yang memiliki hak waris dari orang tuanya yang telah meninggal

---

<sup>61</sup>*Ibid.* Hal 472

tidak dapat melakukan jual beli dalam perbuatan peralihan hak atas tanah dikarenakan belum cakap dan karena itu orang tuanya yang hidup terlama harus menjadi walinya yang ditetapkan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru.

Namun berdasarkan penelitian peneliti dalam penulisan ini yang didasari pada Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr diketahui bahwa sang Isteri belum melakukan tindakan apapun dalam hal jual-beli tanah milik peninggalan suaminya. Hanya saja memang sudah berniat untuk melakukan hal jual-beli bidang tanah tersebut. Disadari oleh sang Isteri bahwa ia membutuhkan surat pernyataan perwalian dari pengadilan sebelum ia menjual tanah tersebut yang juga merupakan hak dari anak-anaknya yang masih dibawah umur.

Surat pernyataan perwalian yang dibuat/diterbitkan oleh pengadilan memang akan dimintakan oleh PPAT untuk melengkapi berkas jual-beli dan pembuatan akta penyerahan hak kepemilikan atas tanah. Tanpa adanya surat pernyataan perwalian tersebut PPAT pun tidak akan mau melanjutkan proses transaksinya karena kelengkapan berkas tidak lengkap, dan perbuatan tersebut bagi PPAT sendiri merupakan perbuatan yang melanggar etika profesi dan hukum yang berlaku sekaligus untuk memenuhi kepastian hukum dalam proses jual beli.

### **C. Analisis Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr.**

Dalam peroses permohonan yang dilakukan oleh pemohon yang bernama Lie Lie yang mengaku Lahir di Medan, 20 Juli 1973, jenis Kelamin Perempuan, kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga,

alamat Jalan Air Hitam II, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Pekanbaru (Riau).

Dalam hal ini pemohon mengajukan permohonan kepada pihak Pengadilan Negeri Pekan Baru untuk diterbitkan nya surat pernyataan perwalian yang ditujukan kepada kedua anaknya. Anak Pertama bernama Michael Yang, jenis kelamin Laki-laki, tempat tanggal lahir Pekanbaru, 27 Januari 2000 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 100/EC/2000 yang dikeluarkan Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Pekanbaru. Sedangkan anak kedua bernama Marchello Yang, jenis kelamin Laki-laki, tempat tanggal lahir Pekanbaru, 26 Januari 2005 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 61/EC/2005 yang dikeluarkan Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Kota Pekanbaru.

Pemohon (isteri) mengaku bahwa suaminya telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2021 di kota Palembang hal ini telah dibuktikan melalui kutipan akta kematian yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil (PPSK) Kabupaten Tangerang. Pemohon meminta bahwa hak perwalian dan hak kuasa dari anak-anak pemohon berada dibawah pengasuhan beliau.

Pemohon mengaku bahwa semasa hidupnya pemohon dan suami pemohon memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru hal ini didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik (SAM) No. 4714/1997 yang diketahui dengan luas 99 M<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi). Semenjak suami pemohon meninggal dunia, Pemohonlah yang menanggung semua biaya pendidikan dan kebutuhan hidup sehari hari anak-anak

pemohon dan pemohon juga mengabarkan bahwa beliau akan pindah ke Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.

Lain sisi pemohon juga mengalami krisis dalam hal keuangan untuk memenuhi biaya pendidikan dan kebutuhan anak-anaknya maka dari itu pemohon berniat untuk menjual objek tanah peninggalan suaminya tersebut. Untuk melengkapi jual beli yang sah menurut Hukum terhadap harta yang ditinggalkan oleh sang suami pemohon yang sudah turun waris menjadi atas nama pemohon dan 2 (dua) orang anaknya. Karena diantara anak pemohon ada yang dikatakan belum dewasa atas belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun sehingga tidak cakap untuk melakukan tindakan Hukum, maka dari segi ini pemohon memandang bahwa pemohon perlu mengajukan Permohonan Khusus Perwalian atas nama anaknya yang bernama: Marchello Yang, jenis kelamin Laki-laki, tempat tanggal lahir Pekanbaru, 26 Januari 2005 sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 61/EC/2005 yang dikeluarkan Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Kota Pekanbaru.

Hal ini dilakukan untuk menandatangani proses administrasi jual beli terhadap satu bidang tanah berdasarkan Buku tanah hak milik No. 4714 / 1997 atas nama Pemohon, Michael Yang dan Marchello Yang. Dalam hal ini jelas sudah maksud dan tujuan pemohon mengajukan permohonan ini adalah untuk syarat proses administrasi jual beli terhadap satu bidang tanah berdasarkan Buku tanah hak milik No. 4714 / 1997 atas nama Pemohon, Michael Yang dan Marchello Yang, akan Pemohon gunakan untuk melanjutkan pendidikan dan memenuhi kebutuhan hidup anak-anak pemohon.



Untuk bertindak selaku wali sekaligus kuasa anak dari anak pemohon yang masi berusia di bawah 21 Tahun atau tidak cakap dalam melakukan upaya tindakan hukum, maka diperlukan suatu penetapan dari pengadilan Negeri Pekanbaru. Dalam hal ini pemohon berharap banyak kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk sekiranya memberikan Penetapan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menetapkan Pemohon Sebagai Wali Sekaligus Kuasa Dari anak Pemohon bernama MARCHELLO YANG untuk melakukan tindakan Hukum Perwalian Khusus menandatangani proses administrasi jual beli terhadap satu bidang tanah berdasarkan Buku tanah hak milik No. 4714 / 1997 atas nama Pemohon, Michael Yang dan Marchello Yang;
3. Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam Permohonan ini kepada Pemohon

Tentu saja dalam menyapaikan permohonan ini pemohon juga mengajukan beberapa bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya, hal ini ditujukan untuk menjadi pertimbangan untuk mendukung dalil-dalil permohonannya. Adapun bukti-bukti tersebut sebagai berikut:

- 1) Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan No. 34/1999 tanggal 04 Februari 1999, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 3603222406210007, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.
- 3) Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor : 3603-KM-24062021-0026 tanggal 25 Juni 2021, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup.
- 4) Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 4714 tanggal 19 Mei 1997 atas nama Pemohon dan anak-anak Pemohon surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.
- 5) Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 100/EC/2000 tanggal 08 Maret 2000, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup

- 6) Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 61/EC/2005 tanggal 01 Februari 2005, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.
- 7) Fotocopy Keterangan Hak Waris Nomor : 26/KHW/IX/2021 yang dibuat oleh Notaris Desra Natasha Warganegara, S.H., M.kn tanggal 02 September 2021, surat keterangan tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya.

Pemohon juga membawa 2 orang saksi yang bertujuan untuk menguatkan dalil permohonannya. Berikut saksi yang diajukan oleh pemohon yaitu : 1. Saksi Melia Rahayu, 2. Saksi Razak Karanganyang yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang bagaimana maksud dan tujuan diatas, dalam hal ini Pengadilan Negeri Pekanbaru terus mencari tahu untuk membuktikan kebenaran dari Pemohon beralamat di Jalan Air Hitam II, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Pekanbaru (Riau) dan ternyata Pemohon adalah seorang Warga Negara yang berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru. Karena itu, secara hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru yang berwenang untuk memeriksa dan menetapkan permohonan ini. Selain itu semua bukti dokumen-dokumen yang di ajukan dan saksi-saksi yang diajukan pemohon telah dianggap sudah memenuhi syarat formil, karenanya pembuktian pemohon dapat diterima secara hukum.

Selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru juga perlu mempertimbangkan maksud dan kepentingan hukum pemohon tentang hal apa saja yang dimintakan dalam permohonannya tersebut. Berdasarkan surat bukti bertanda P-1 berupa Kutipan Akta Perkawinan No. 34/1999 tanggal 04 Februari 1999, dan dikuatkan dengan bukti bertanda P-4 dan P-6 berupa Kutipan Akta Kelahiran Nomor:

100/EC/2000 tanggal 08 Maret 2000 dan Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 61/EC/2005 tanggal 01 Februari 2005, yang juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Melia Rahayu dan Saksi Razak Karangan, Hakim menemukan fakta hukum bahwa benar dalam surat bukti tersebut diatas bahwa Michael Yang dan Marchello Yang adalah anak dari Tek An Alias Andy Hercules dan Lie Lie.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-3 dan P-7 berupa Kutipan Akta Kematian Nomor : 3603-KM-24062021-0026 tanggal 25 Juni 2021 dan Keterangan Hak Waris Nomor : 26/KHW/IX/2021 yang dibuat oleh Notaris Desra Natasha Warganegara, S.H., M.kn tanggal 02 September 2021, yang juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Melia Rahayu dan Saksi Razak Karangan, Hakim menemukan fakta hukum bahwa benar dalam surat bukti tersebut diatas Ayah dan ibu kandung dari anak yang bernama Michael Yang dan Marchello Yang tersebut telah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa telah terbukti Anak Pemohon yang bernama Marchello Yang, yang belum dewasa menurut hukum. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara Jo Pasal 47 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan “orang yang belum dewasa adalah tidak cakap berbuat menurut hukum, orang yang belum dewasa tersebut berada dalam kekuasaan orang tuanya selama orang tua tersebut tidak dicabut kekuasaannya serta orang tua mewakili anak yang belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum didalam dan diluar Pengadilan”.

Terus dilakukannya penimbangan bahwa ketentuan diatas memberi penggarisan bahwa seorang yang belum dewasa dikatakan tidak bisa melakukan

perbuatan hukum hal ini dikarenakan anak tersebut tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum walaupun anak tersebut memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu anak pemohon yang belum dewasa dalam rangka melakukan perbuatan hukum dapat diwakilkan oleh pemohon untuk melakukan perbuatan hukum didalam maupun diluar pengadilan.

Telah terbukti bahwa permohonan pemohon diajukan untuk melakukan perbuatan hukum yakni menandatangani proses jual beli atas sebidang tanah dan mewakili anak pemohon yang belum dewasa dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam hal ini dikarenakan sema alasan dan pertimbangan yang telah dikakukan maka permohonan pemohon beralasan menurut Hukum dan pihak Pengadilan berfikir hal ini patut dikabulkan.

Permohonan yang dilakukan pemohon termasuk jenis perkara Voluntair yang merupakan upaya untuk menuntut hak tanpa ada unsur sengketa antar pihak sehingga dilakukan secara sepihak saja. Dengan demikian Pengadilan Negeri Pekanbaru resmi mengabulkan permohonan yang diajukan oleh pemohon dan menetapkan pemohon sebagai wali sekaligus kuasa dari anak pemohon yang bernama Marchello Yang untuk melakukan tindakan hukum.

## **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan Hasil Analisis teoritis atau tinjauan kepustakaan yang dilakukan dalam penelitian ini, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Pengaturan jual-beli tanah yang didasarkan surat pernyataan perwalian yaitu diatur dalam:
  - a) Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, ketika si anak tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya maka anak tersebut berada di bawah kekuasaan wali. Pasal ini lah yang menegaskan bahwa anak dibawah umur harus diwakilkan dalam melakukan perbuatan hukum dalam jenis apapun.
  - b) Pasal 359 KUHPerdara, dalam untuk melakukan pengangkatan wali Pengadilan Negeri yang berhak atas tindakan tersebut. Didalam penelitian inilah yang menjadi alasan orang tua anak merujuk kepada Pengadilan Negeri untuk dinuatkan akta perwalian atas hak anaknya.
  - c) Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Ketika surat pernyataan sudah diterbitkan barulah si penjual dapat bertandatangan atas hak anaknya melalui proses jual beli dalam penelitian ini.
  
- 2) Upaya perlindungan hukum terhadap pembeli bidang tanah dan/atau bangunan didasarkan surat pernyataan perwalian yaitu mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk menerbitkan akta perwalian resmi yang dikeluarkan langsung melalui Pengadilan Negeri serta mengikuti aturan-aturan yang tertera guna untuk memperoleh kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa di masa akan datang, sekaligus untuk memastikan terpenuhinya kepastian hukum bagi pembeli objek tanah.

- 3) Hasil Putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr yang membahas mengenai salah seorang orang tua mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menerbitkan surat perwalian dikarenakan anaknya belum dewasa untuk melakukan perbuatan hukum, maka dari itu diperlukan surat perwalian untuk mewakili anaknya dalam melakukan perbuatan hukum berupa jual beli berupa objek tanah yang telah ditinggalkan oleh suami setelah meninggal dunia. Penjualan objek tanah ini dikarenakan untuk memenuhi biaya pendidikan dan biaya sehari-hari anaknya.

## **B. SARAN**

Adapun saran-saran yang dapat diberikan penulis berdasarkan penelitian ini antara lain:

- 1) Setiap anak memiliki haknya masing-masing, maka dalam penelitian ini terkhusus pada hasil putusan Nomor 288/Pdt.P/2022/PN.Pbr sang ibu memohon untuk diterbitkannya surat perwalian di Pengadilan Negeri hal ini dilakukan sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, Pasal 359 KUHPerduta dan Pasal 1457 KUHPerduta agar menjamin kepastian hukum dan dapat mewakilkan anaknya dalam menandatangani proses jual beli objek tanah
- 2) Pembeli dan penjual tanah harus mendapatkan perlindungan dan penegakan hukum yang sama. Artinya bahwa antara penjual dan pembeli atas tanah harus sama-sama memenuhi segala hak dan kewajibannya. Seperti pada penjual, yaitu melengkapi segala berkas yang lengkap dalam proses jual beli sebelum

mendapatkan hak nya dengan menerima sejumlah uang dari pembelinya, hal ini ditujukan untuk saling meraih kepastian hukum.

- 3) Terhadap keawaman hukum dalam mengurus permohonan perwalian anak pada pengadilan negeri ini maka seseorang dapat menggunakan jasa pengacara yang memahami dan mengerti tentang mekanisme permohonan penerbitan surat perwalian di pengadilan. Diperlukannya surat perwalian untuk memenuhi data administrasi dalam melakukan proses jual beli sebidang tanah yang ditinggalkan suami setelah meninggal, dalam rangka untuk kelanjutan biaya pendidikan dan biaya kebutuhan sehari-hari anaknya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arikunto, S. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada
- Aili Papang Hartono, S.H., M.Kn. 2021. *Pemberian Kredit dengan Jaminan Fidusia Hak Paten*. Bandung: P.T Alumni.
- Burhan Ashshofa. 2001, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Boedi Harsono. 2000. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- 2003 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Darwan prinst, S.H, 2003. *Hukum Anak Indonesi*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- D.P.M Sitompul dan Edward Syahperenong, 1985. *Hukum Kepolisian di Indonesia*, Bandung: Tarsito.
- Elza Syarief. 2021. *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar.
- Ibrahim, Jhonny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing.
- Johny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publlishing.
- Koesnan, R.A. 2005. *Susunan Pidana dalam Negara Sosialis Indonesia*, Bandung: Sumur
- Koentjaraningrat. 1993. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia
- Lia Amaliya, SH.,MH, 2022. *Hukum Perikatan*, Surabaya: Cipta Media Nusantara.



- Muhammad Buchori Ibrahim, dkk. 2023. *Metode Penelitian Berbagai Bidang Keilmuan* (Panduan & Referensi). Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia.
- M. Sulaeman Jajuli. 2015. *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish
- Miles, M.B, Huberman, A.M, dan Saldana, J. 2014. *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook*, Edition 3. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press.
- M. Yahya Harahap 1986., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.  
----- 2017. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Narbuko, Cholid & Achmadi, Abu. 2015. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Noeng Muhadjir, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif* . Yogyakarta: Rake Sarasisn.
- Peter Mahmud Marzuki. 2018. Edisi Revisi *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Patton, Michael Quinn. 2009. *Metode Evaluasi Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Prints, Darwin, 1997. *Hukum Anak Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti
- R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press  
----- 2023. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press
- Salim H.S. 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.  
-----, 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penenlitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss.

Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)*. Bandung: Alfabeta

----- 2017. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Andi.

----- 2019. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta..

Titik Triwulan, 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Titik Triwulan Tutik, 2015. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenamedia Group.

Zainab Ompu Jainah. 2021. *Budaya Hukum Penegak Hukum dalam Pemberantasan Tindak Pidana Narkotika*. Depok: Raja Grafindo Persada

## **B. Karya Ilmiah/Jurnal/Artikel/Kamus Hukum**

Baharudin. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah . Keadilan Progresif. *Jurnal*, Volume 5 Nomor 1 Maret 2014

Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk. Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial-* Volume 1, NO. 3, September 2022

*Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

Nadir, Win Yuli Wardani, “Percikan Pemikiran Tiga Aliran Hukum: Sejarah Hukum, Sociological Jurisprudence, Dan Legal Realisme Dalam Khasanah Hukum Indonesia”, *Jurnal Yustitia*, Vol. 20, No. 1, 2019

Nursalam Rahmatullah. *Konsep Perwalian Dalam Perspektif Hukum Perdata Barat dan Hukum Perdata Islam*. Skripsi, 2016.

Rahmat Ramadhani. Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah *Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Volume 2 Issue 1. 2021.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.

Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 288/Pdt.P/ 2022/PN.Pbr.

#### **D. Internet**

HukumOnline.com, "*Wajib Dibaca! 6 Tips Dasar Penelitian Hukum*", diakses Juli 2023.

Elita Savira. *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta Ppat Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*. <https://media.neliti.com>. Diakses: September 2023. Pukul 10.00 WIB.