

**PENDAFTARAN TANAH OLEH ANAK
DI BAWAH UMUR
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

ANANDA GHANIA RAHMAN
NPM. 1706200185



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
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 [fahumsumedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#) [umsuamedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ANANDA GHANIA RAHMAN
NPM : 1706200185
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENDAFTARAN TANAH OLEH ANAK DIBAWAH UMUR (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

PENDAFTARAN : 20 Mei 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


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


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN: 01110880002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
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 [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 25 Mei 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ANANDA GHANIA RAHMAN
NPM : 1706200185
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENDAFTARAN TANAH OLEH ANAK DIBAWAH UMUR (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

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

ANGGOTA PENGUJI:

1. HJ. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H
2. BENITO ASDHIE KODIYAT MS, S.H., M.H
3. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila menyertakan surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
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 [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANANDA GHANIA RAHMAN
NPM : 1706200185
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENDAFTARAN TANAH OLEH ANAK DIBAWAH
UMUR (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 21 April 2022

DOSEN PEMBIMBING


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN: 01110880002



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menaruh surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

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 [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ANANDA GHANIA RAHMAN
NPM : 1706200185
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : PENDAFTARAN TANAH OLEH ANAK
DIBAWAH UMUR (Studi Di Kantor Pertanahan
Kota Medan)

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, Mei 2022
Saya yang menyatakan



ANANDA GHANIA RAHMAN

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

Perkembangan zaman yang semakin pesat menimbulkan berbagai macam peristiwa, salah satunya adalah hak atas tanah yang jatuh atau dialihkan ke anak yang masih dibawah umur. Secara umum setiap manusia tidak terkecuali sebagai pendukung hak dan kewajiban, namun tidak semuanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum termasuk anak dibawah umur.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian Yuridis Empiris yang menggunakan sumber data Primer dan Sekunder serta menganalisis data dengan metode analisis kualitatif berupa uraian-uraian kalimat yang mudah dimengerti oleh pembaca.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 merumuskan pengertian pendaftaran tanah, yaitu; rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Selain itu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah juga telah mengatur pendaftaran tanah secara online. Petugas di Kantor Pertanahan selalu berpegang teguh mengambil batas usia yang paling tinggi, yaitu 21 tahun atau belum menikah. Kebijakan ini menyebabkan begitu banyak ketidakpastian hukum di masyarakat. Berbagai permasalahan yang menyangkut pendaftaran sertifikat tanah khususnya untuk anak dibawah Umur pada Kantor Pertanahan Kota Medan memang sering terjadi. Pada umumnya disebabkan masyarakat tidak mengerti dan memahami tentang bagaimanakah proses pensertipikatan tanah hak milik itu, terkait dengan anak dibawah umur. Hal ini merupakan salah satu tantangan Pada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk menjelaskannya sehingga masyarakat menjadi mengerti dan memahami. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah dapat melalui dua cara, yakni cara sistematik dan cara sporadik.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Anak Dibawah Umur, Kantor Pertanahan.

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 kelebihannya, 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 Kaharuddin, S.H., M.Kn. dan Ibunda saya Dra. Susilawati yang telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada saya dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari masa kecil hingga sampai sekarang ini.
2. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Ibu 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 Acara 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 Ilmu Sosial dan Politik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada seluruh teman-teman saya 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, Februari 2022

Penulis

Ananda Ghania Rahman
NPM. 1706200185

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Faedah Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	5
C. Definisi Operasional	6
D. Keaslian penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
1. Sumber Data	9
2. Alat Pengumpul Data	11
3. Analisis Data	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	12
B. Tinjauan Umum Tentang Anak Di Bawah Umur	18
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	21
BAB III HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Hukum Terkait Dengan Pendaftaran Tanah Di Indonesia	25

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur	47
C. Kendala Dalam Malaksanakan Pendaftaran Tanah Oleh	
Anak Dibawah Umur	65

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pendaftaran tanah merupakan suatu hal yang penting untuk dilakukan pada zaman sekarang ini, dengan perekonomian masyarakat yang tergolong menengah kebawah, tidak jarang terjadi sengketa atas hak atas tanah antara masyarakat dengan masyarakatlainnya, masyarakat dengan Negara bahkan antara saudara dengan saudara sekalipun. Di Indonesia tergolong masih banyak bidang-bidang tanah baik yang sudah dikuasai seseorang ataupun yang masih liar yang belum dilakukan pendaftaran.

Pada hakikatnya pendaftaran tanah adalah suatu kewajiban bagi setiap subjek hukum yang merasa menguasai sebidang tanah. Hal ini merupakan sebuah langkah untuk dapat menjamin kepastian hukum serta kedudukan hukum atas sebidang tanah yang dikuasai. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut (UUPA) tepatnya pada Pasal 19 mengatakan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mendefinisikan tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun,

termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Perkembangan zaman yang semakin pesat menimbulkan berbagai macam peristiwa, salah satunya adalah hak atas tanah yang jatuh atau dialihkan ke anak yang masih dibawah umur. Pengertian anak menurut Kamus Bahasa Indonesia yang dapat disimpulkan ialah keturunan yang kedua yang berarti dari seorang pria dan seorang wanita yang melahirkan keturunannya, yang dimana keturunan tersebut secara biologis berasal dari sel telur laki-laki yang kemudian berkembang biak di dalam rahim wanita berupa suatu kandungan dan kemudian wanita tersebut pada waktunya nanti melahirkan keturunannya. Secara umum setiap manusia tidak terkecuali sebagai pendukung hak dan kewajiban, namun tidak semuanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Pengaturan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai seseorang tidak cakap melakukan perbuatan hukum:

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

Berdasarkan aturan di atas maka dapat dilihat bahwa anak yang masih di bawah umur tergolong tidak cakap melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pendaftaran tanah. Tetapi dirasa tidak adil jika kecakapan seseorang hanya dilihat dari berapa umurnya, Hal tersebut telah menimbulkan penafsiran yang berbeda-

beda dan ketidak pastian hukum dalam masyarakat, termasuk dalam pelayanan pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal kepentingan menghendaki, anak di bawah umur harus ditetapkan sebagai pemegang hak atau pemilik tanah, maka untuk melakukan tindakan hukum harus dilakukan oleh orang tua atau walinya, namun agar tidak menimbulkan kerugian bagi hak-hak anak di bawah umur yang diwakili oleh orang tua atau walinya perlu juga ditinjau mengenai pertanggungjawaban wali tersebut dalam menjalankan kekuasaan atas anak di bawah umur. Mengingat ketentuan PP No, 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana baru UUPA telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹

Berdasarkan uraian di atas maka kiranya perlu dilakukan penelitian tentang pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur yang berisi mengenai kajian-kajian hukum dan karya ilmiah yang terkait agar dapat menjawab permasalahan. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**

3. Rumusan Masalah

- A.** Bagaimana pengaturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah di Indonesia?
- B.** Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur?

¹ Adrian Sutedi. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 78.

C. Bagaimana kendala dalam melaksanakan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur?

4. Faedah Penelitian

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber literatur di bidang hukum perdata dan hukum pertanahan terutama terkait dengan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur
- b. Secara praktis, sebagai suatu bentuk sumbangan saran sebagai buah pemikiran bagi pihak yang berkepentingan dalam kerangka persoalan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitianpun harus 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang intisarinnya harus terlihat pada kesimpulan.²

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah di Indonesia.

² Ida Hanifah Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur.
3. Untuk mengetahui kendala dalam melaksanakan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.³

Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan yaitu Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan):

1. **Pendaftaran Tanah**, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah

³*Ibid.*, halaman 17.

yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. **Anak Dibawah Umur**, menurut Kamus Bahasa Indonesia yang dapat disimpulkan ialah keturunan yang kedua yang berarti dari seorang pria dan seorang wanita yang melahirkan keturunannya, yang dimana keturunan tersebut secara biologis berasal dari sel telur laki-laki yang kemudian berkembang biak di dalam rahim wanita berupa suatu kandungan dan kemudian wanita tersebut pada waktunya nanti melahirkan keturunannya.

D. Keaslian penelitian

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

1. Skripsi Amelia Rachmawati, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, Tahun 2020 yang berjudul “Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah Milik Anak Dibawah Umur Pada Kantor Pertanahan Kota Tegal”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengkaji tentang bagaimana proses pendaftaran sertifikat tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur. Perbedaannya dengan penelitian adalah terdapat pada permasalahan dan *locus* penelitian.
2. Tesis Nirwan Harahap, Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan yang berjudul “Problematika Jual Beli Dan Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang

Dimiliki Bersama Anak Di Bawah Umur (Studi Di Pematang Siantar)”. Skripsi ini merupakan penelitian Empiris yang mengkaji tentang bagaimana permasalahan yang timbul atas jual beli dan pendaftaran tanah hak milik yang dimiliki anak dibawah umur. Perbedaan terletak pada substansi pembahasan da permasalahan serta *locus* penelitian.

E. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan suatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada.

Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.⁴ Penelitian hukum adalah penelitian yang diterapkan atau diberlakukan khusus pada ilmu hukum.⁵ Maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

4. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Empiris yang dilakukan dengan pendekatan metode penelitian wawancara dan dokumen-dokumen pustaka yang terkait dengan judul penelitian lalu dirangkai menjadi uraian kalimat-kalimat yang dapat mudah dimengerti oleh pembaca.

⁴ Ida Hanifah dkk, *Op.Cit.*, halaman 19.

⁵ Nursariani Simatupang, Rachmad Abduh, “Pendidikan Anti Kekerasan Bagi Masyarakat Guna Pencegahan Perilaku Kekerasan Pada Anak”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5 No. 1 Tahun 2020.

5. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana pendaftaran tanah yang dilakukan oleh anak dibawah umur.

6. Sumber Data

Sesuai dengan jenis penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif yang melakukan penelitian karena adanya permasalahan norma hukum yang dilanggar lalu memadukan bahan-bahan kepustakaan yang terkait dengan masalah sehingga dapat menyimpulkan suatu solusi atau hukum terhadap permasalahan yang diteliti, maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari Data Hukum Islam dan Data Sekunder.

a. Sumber Data Kewahyuan

Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Quran dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut juga dengan kewahyuan. Dalam rangka pengamalan Catur Dharma Perguruan Tinggi Muhammadiyah yaitu salah satunya adalah

“menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah”.⁶

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang relevan pada penelitian ini. Data sekunder Adalah data yang besumber dari studi kepustakaan (*library risearch*) yang berkaitan dengan publikasi terhadap yaitu data pustaka yang tercantum dalam dokumen-dokumen resmi.⁷ Studi kepustakaan yang dimaksud adalah peraturan hukum yang berlaku yang tentunya berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi;

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berupa;
 - a) Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Pemberlakukan Pembatasan Kegiatan Untuk Pengendalian Penyebaran Covid-19.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang didapat dari pustaka atau dari penelitian yang sudah terakreditasi tentunya relevan dengan penelitian iniseperti; buku, jurnal ilmiah. Bahan hukum sekunder meliputi penjelasan bahan hukum primer berupa doktrin para ahli yang ditemukan dalam buku, jurnal, dan dalam website.⁸

⁶*Ibid.*, halaman 20

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

⁸ Ida Hanifah, “Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5 No. 1 Tahun 2020.

- 3) Bahan hukum tersier, adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan begitu penelitian yang dilakukan akan semakin baik dan terkesan jujur. Agar sebuah tulisan ilmiah terbebas dari tindakan plagiat, maka seorang penulis harus bertindak jujur serta berterusterang darimana sebuah tulisan diambil apabila tidak merupakan idenya sendiri.⁹

7. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini yang merupakan penelitian kepustakaan maka alat pengumpulan datanya merupakan menganalisa dokumen-dokumen yang terkait dengan penelitian baik dari buku, jurnal ilmiah, maupun peraturan perundang-undangan yang memiliki korelasi terhadap masalah yang diteliti.

8. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dikelompokkan sesuai dengan penelitian dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah itu dianalisis secara kualitatif dan akan diuraikan secara deskriptif analisis dalam bentuk uraian kalimat yang dituliskan melalui skripsi.

⁹ Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiat*, Malang: Inteligencia Media, halaman. 87.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan asas-asas pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 dijabarkan sebagai berikut “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dari pejabaran atas pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, selanjutnya Urip Santoso merumuskan unsur-unsurnya antara lain:¹⁰

- 1) Adanya Serangkaian Kegiatan; yang menunjukkan adanya berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat;
- 2) Dilakukan Oleh Pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah;

¹⁰ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 14-16.

- 3) Secara Terus Menerus dan Berkesinambungan; kata-kata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dimana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir;
- 4) Secara Teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum;
- 5) Bidang-Bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara;
- 6) Pemberian Surat Tanda Bukti Hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah;
- 7) Hak-Hak Tertentu yang Membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik tadi.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat asas-asas yang merupakan fondasi awal dalam melakukan suatu kegiatan tertentu. Asas kerap ditafsirkan sebagai sebuah prinsip yang disusun menjadi suatu mekanisme dalam mencapai suatu maksud dan tujuan. Demikian halnya dengan pendaftaran tanah, terdapat

asas atau prinsip dalam melakukan tahapan-tahapan pendaftaran tanah. Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tegas menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pada penjelasan PP 24 Tahun 1997 dimaksud dipaparkan bahwa:

- 1) Asas Sederhana; dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman; dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas Terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas Mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5) Asas Terbuka; maksudnya bahwa asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Ditemukannya fenomena perbedaan nama sebagaimana dipaparkan dalam latar belakang masalah di atas menunjukkan bahwa belum terpenuhinya asas aman dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Adanya perbedaan nama yang muncul antara sertifikat hak atas tanah dengan data yang tertulis di dalam bukti identitas diri pemegang hak pasca penerbitan sertifikat merupakan suatu bentuk kurang ketelitian dan kurang kehati-hatian baik dari pihak aparat pertanahan maupun aparat desa dan masyarakat dalam menyajikan data identitas diri subjek hukum selaku calon pemegang hak dari awal pembuatan alas hak sampai dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Tidak terpenuhinya asas aman dalam contoh fenomena di atas tentunya mengakibatkan pendaftaran tanah yang diselenggarakan tersebut menghasilkan produk hukum pendaftaran tanah yang tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

2. Hakikat Pendaftaran Tanah

Salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah menurut Pasal 3 huruf (a) PP 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu

bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas dapat digali makna dari kepastian hukum hak atas tanah. Kepastian hukum hak atas tanah dalam kaitannya dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas dapat menunjukkan siapa yang berhak atau tidak dalam suatu bidang tanah. Artinya, harapan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.¹¹

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 PP 24 tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.²³ Oleh karenanya kepastian hukum berdasarkan PP 24 Tahun 1997 meliputi; Kepastian Objek, Kepastian Hak dan Kepastian Subjek adalah merupakan sarana untuk mendapatkan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat. Dengan demikian hak atas

¹¹ Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 26.

tanah yang sudah bersertifikat, mendapat perlindungan justisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang.¹²

3. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia

Salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Untuk melaksanakan pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai petugasnya dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/dimilikinya. Produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jenis hak atas tanahnya, subjek haknya dan objek haknya yang sifatnya lebih konkrit. Sistem pendaftaran tanah dalam prakteknya lebih dikenal dengan sistem publikasi, kegiatannya berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di kantor pertanahan berupa daftar-daftar dan peta-peta sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif).¹³

Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal

¹² *Ibid.*, halaman 27.

¹³ *Ibid.*, halaman 28.

dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negarif bertendensi positif. Artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar). Persoalan perbedaan data subjek antara fisik sertifikat dengan bukti identitas diri subjek hukum selaku pemegang hak merupakan bukan bagian dari esensi sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif ini. Sebab fenomena perbedaan nama atau tanggal lahir merupakan ketidakcermatan dan ketidaktelitian (baik aparat pertanahan maupun masyarakat selaku pemohon hak) dalam menapaki langkah-langkah pendaftaran tanah yang ditentukan pada alur proses pendaftaran tanah itu sendiri. Bagi petugas pertanahan data yang disajikan dan diajukan oleh masyarakat pemohon adalah merupakan sebuah rangkuman permohonan hak dengan title “itikad baik” dari pemohon hak, sehingga ‘uji materi’ menjadi pelemah kewenangan petugas pertanahan untuk memastikan mana yang benar dan mana yang salah, mana yang asli dan mana yang palsu dalam konteks pemberkasan.¹⁴

E. Tinjauan Umum Tentang Anak Di Bawah Umur

Pengertian anak menurut Kamus Bahasa Indonesia yang dapat disimpulkan ialah keturunan yang kedua yang berarti dari seorang pria dan seorang wanita yang melahirkan keturunannya, yang dimana keturunan tersebut secara biologis berasal dari sel telur laki-laki yang kemudian berkembang biak di dalam rahim wanita berupa suatu kandungan dan kemudian wanita tersebut pada waktunya nanti melahirkan keturunannya.

¹⁴ *Ibid.*, halaman 29.

Anak adalah amanah dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang dalam dirinya melekat harkat dan martabat sebagai manusia seutuhnya. Anak merupakan tunas sumber potensi dan generasi muda penerus perjuangan cita-cita bangsa dimasa yang akan datang nantinya, oleh karena itu harus kita jaga dan kita lindungi dari perbuatan buruk ataupun sebagai korban dari perbuatan buruk seseorang. Secara umum setiap manusia tidak terkecuali sebagai pendukung hak dan kewajiban, namun tidak semuanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Pengaturan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mengenai seseorang tidak cakap melakukan perbuatan hukum Anak yang masih di bawah umur, belum dewasa dan belum menikah, Orang yang berada dalam pengampunan misalnya orang yang sakit mental dan Orang perempuan dalam perkawinan.¹⁵

Walaupun 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. Namun demikian, hingga saat ini belum ada aturan yang tegas bersifat unifikasi tentang batasan usia cakap bertindak dalam hukum di Indonesia, hal ini terlihat bervariasi batasan usia

¹⁵ Amelia Rachmawati, "Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah Milik Anak Dibawah Umur Pada Kantor Pertanahan Kota Tegal", (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020.

dinyatakan sebagai anak di bawah umur dalam berbagai peraturan perundangan di antaranya yang terkait dengan perbuatan hukum berikut ini:¹⁶

- a. Menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, orang dinyatakan cakap bertindak dalam hukum perkawinan, apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 tahun.
- b. Menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan : penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.

Perbedaan ketentuan cakap bertindak karena umur dewasa dalam uraian tersebut di atas, menunjukkan adanya perbedaan anggapan pada kemampuan fisik dan atau mental manusia untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang terukur secara biologis atau psikologis, sehingga dinilai sanggup menyanggah hak dan kewajiban khusus terhadap perbuatan hukum tertentu.

Menurut Runtung Sitepu banyak faktor yang menyebabkan sulitnya merumuskan secara tegas ukuran-ukuran seseorang itu dinyatakan dewasa, antara lain: Pertama, karena adanya macam-macam sistem hukum di Indonesia yang berlaku pada bermacam-macam golongan dalam masyarakat, dimana satu sama lain berbeda-beda dalam menentukan batas minimal seseorang itu dinyatakan dewasa. Diantaranya Hukum Adat, Hukum Islam, Kitab Undang-Undang Hukum

¹⁶ Amelia Rachmawati, "Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah Milik Anak Dibawah Umur Pada Kantor Pertanahan Kota Tegal", (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020.

Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Peraturan Perundang- undangan Nasional; Kedua, pengertian kedewasaan itu sendiri dalam kenyataannya selalu dikaitkan dengan jenis perbuatan hukum yang akan dilakukan seseorang seperti misalnya Dewasa dalam arti batas usia minimal untuk diperbolehkan melangsungkan perkawinan dengan izin orang tua, Dewasa dalam arti batas usia minimal di izinkan untuk menjadi peserta pemilihan umum, Dewasa dalam arti batas usia minimal seseorang tidak lagi menjadi tanggungan orang tua dan Dewasa dalam arti batas usia minimal seseorang itu dapat melakukan tindakan hukum secara mandiri.¹⁷

F. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Lebih jauh, UUPA membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah,

¹⁷ Amelia Rachmawati, “Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah Milik Anak Dibawah Umur Pada Kantor Pertanahan Kota Tegal”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020.

sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi. Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; land rights, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan landrechten, dan dalam bahasa Jerman yaitu landrechte. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.¹⁸

2. Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Uraian di bawah ini akan menjelaskan tentang subjek hukum dan subjek hak. Subjek hukum pada dasarnya adalah segala suatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*). Jika ditelaah kembali perkataan ‘memiliki kewenangan, kecakapan’ dari uraian pengertian subjek hukum sebagaimana disebutkan di atas maka hal tersebut mengisyaratkan adanya pra-syarat orang untuk dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah. Artinya, perkataan ‘kewenangan’ atau

¹⁸ Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 83.

‘kecakapan’ atau yang lebih akrab dengan sebutan cakap hukum disini dimaksudkan adalah gambaran suatu keadaan bahwa subjek hukum tersebut telah memenuhi persyaratan untuk dapat dijadikan sebagai subjek hukum.¹⁹

Dengan demikian, semakin luaslah pengertian subjek hak, meskipun dikategorikan ke dalam dua klasifikasi namun untuk yang berstatus badan hukum sebagai subjek pemberian hak jauh lebih luas penjabarannya dibandingkan dengan pengertian badan hukum sebagai subjek hukum. Jika dikaitkan antara subjek hukum dengan subjek pemberian hak sebagaimana dijabarkan di atas maka pada prinsipnya adalah sama. Artinya, subjek hukum juga merupakan subjek hak. Lebih jauh dari hal tersebut, perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan. Oleh karena dalam lingkup perbuatan hukum pertanahan lebih condong mengarah kepada hak keperdataan bagi pemegang haknya, maka pra-syarat untuk suatu subjek hukum dapat dinyatakan cakap hukum, lebih didasari pada apa yang ditentukan oleh hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Seperti misalkan batas usia kedewasaan seseorang melakukan permohonan hak dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHP), harus berusia 21 tahun (atau yang dibawah usia 21 tahun dan telah terlebih dahulu menikah) yang dibuktikan dengan identitas diri pemohon (seperti KTP, akta

¹⁹ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 34-35.

kelahiran dan/atau kartu keluarga) dan contoh-contoh lainnya. Namun demikian perbuatan keperdataan seorang subjek hukum terhadap hak atas tanah yang dipegangnya tidak menutup kemungkinan menimbulkan aspek pidana.²⁰

3. Penguasaan hak atas tanah

Hak Penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Dimana hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya (subjek hak). Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut:²¹

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- 2) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
- 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapasiapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya; dan
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

²⁰ *Ibid.*, halaman 40.

²¹ *Ibid.*, halaman 41-42.

BAB III

HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

D. Pengaturan Hukum Terkait Dengan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Hukum sebagai suatu sistem berarti hukum itu harus dilihat, harus diterima, dan harus diterapkan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari bagian-bagian yang saling kaitmengait satu sama lain.²² Hukum tentu sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum secara umum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma, yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan dalam mewujudkan hubungan yang harmoni antar masyarakat. Disini hukum bermaksud mengatur tata tertib masyarakat.²³ Secara etimologi, hukum berasal dari bahasa Arab kata jamak nya "alkas" yang selanjutnya ke dalam bahasa Indonesia menjadi "hukum".²⁴

Dapat disimpulkan bahwa sistem hukum adalah kesatuan utuh dari tatanan-tatanan yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang satu sama lain saling berhubungan dan berkaitan secara erat. Untuk mencapai suatu tujuan kesatuan tersebut perlu kerja sama antara bagian-bagian atau unsur-unsur tersebut menurut rencana dan pola tertentu.²⁵ Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan

²² Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2012. *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana, halaman 1.

²³ Lukman Santoso. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, halaman 1.

²⁴ Rahmat Ramadhani. 2020. *Hukum dan Etika Profesi Hukum*, Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 5.

²⁵ Rachmad Abduh. 2020. *Hukum Perdata Dalam Yurisprudensi*, Medan: PT. Bunda Media Grup, halaman 17.

dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Agraria berdasarkan UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²⁶ Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.

Demikian besar manfaat tanah bagi manusia, sehingga kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan peran dan fungsi hak atas tanah. Tanah merupakan salah satu aspek terpenting dalam kehidupan manusia. Selain sifat kebendaan yang melekat, tanah juga memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi bagi pemiliknya. Oleh karena tanah sebagai modal terpenting dalam pembangunan ekonomi bagi kehidupan masyarakat, maka tidak menutup

²⁶ Rahmat Ramadhani, “Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional”, SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi, Vol. 1 Issue 1 Tahun 2020.

kemungkinan kompleksitas permasalahan tanah kemudian muncul seiring dengan peningkatan kebutuhan ekonomis terhadap tanah tersebut.²⁷

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.²⁸ Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi 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 kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁹

Penjabaran terhadap pengertian penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu Yuridis, Perdata dan Publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan, antara lain:³⁰

²⁷ Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (*Indigenous Legal Communal Rights in the Land Acquisition for Public Purposes*)”, Jurnal De Jure Vol. 19 No. 1 Tahun 2019.

²⁸ Arba, *Op.Cit.*, halaman 83.

²⁹ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 32.

³⁰ *Ibid.*, halaman 32-33.

1. Aspek Yuridis; yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diteruskannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.
2. Aspek Perdata; yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditor). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditor

yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

3. Aspek Publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Uraian di bawah ini akan menjelaskan tentang subjek hukum dan subjek hak.³¹

- 1) Subjek Hukum, Subjek hukum pada dasarnya adalah segala sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum ia berwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*). Subjek hukum juga diartikan sebagai Purusa yaitu segala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapan hukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.³²

Jika ditelaah kembali perkataan ‘memiliki kewenangan, kecakapan’ dari uraian pengertian subjek hukum sebagaimana disebutkan di atas maka hal tersebut mengisyaratkan adanya pra-syarat orang untuk dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah. Artinya, perkataan ‘kewenangan’ atau ‘kecakapan’ atau yang lebih akrab dengan sebutan cakap hukum disini dimaksudkan adalah gambaran suatu keadaan bahwa subjek hukum tersebut telah memenuhi

³¹ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 59.

³² Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 35.

persyaratan untuk dapat dijadikan sebagai subjek hukum. Untuk dapat melihat secara jelas pra-syarat dari cakap hukum dari suatu subjek hukum sebagaimana dimaksud di atas maka akan diuraikan sesuai dengan klasifikasi sesuai dengan subjek hukumnya, antara lain:³³

1) Subjek hukum orang/manusia pribadi

- a. Cakap hukum apabila dianggap cukup cakap untuk mempertanggungjawabkan sendiri atas segala tindakan-tindakannya sendiri.³⁵ Artinya, untuk dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya harus ada unsur kedewasaan dan sehat mental (tidak gila) pada diri subjek hukum tersebut. Dan untuk orang yang belum dewasa serta dianggap cacat mental (gila) dalam melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya (pengampunya).
- b. Batasan usia kedewasaan bagi subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum meliputi: Aspek Hukum Perdata; untuk cakap membuat suatu perjanjian adalah adanya kecakapan untuk membuat perikatan (*verbintenis*), dan batasan usia adalah minimal berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau sebelumnya sudah melangsungkan perkawinan, Aspek Hukum Perkawinan; syarat usia untuk dapat menikah adalah bagi laki-laki minimal berusia 17 (tujuh belas) tahun dan bagi wanita adalah 16 (enam belas) tahun, Aspek Hukum Pidana; syarat pertanggungjawaban

³³ *Ibid.*, halaman 36-38.

pidana bagi seseorang subjek hukum dalam menurut ketentuan peraturan kependudukan tingkat kedewasaan adalah 17 (tujuh belas) tahun.

- 2) Subjek hukum badan hukum (*Rechtspersoon*); ialah kumpulan dari orang-orang sebagai subjek hukum, terdiri atas:
 - a. Badan Hukum Publik; ialah badan hukum publik yang didirikan berdasarkan hukum publik yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara. Badan hukum ini merupakan badan-badan hukum negara yang mempunyai kekuasaan dan dibentuk berdasarkan perundang-undangan.
 - b. Badan Hukum Privat/Perdata atau sipil yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau hukum perdata yang menyangkut pribadi di dalam badan hukum itu, jenis nya dapat berupa korporasi dan yayasan.

Telah banyak literatur terkait dengan hukum agraria yang membahas tentang sejarah hukum agraria Indonesia baik pada masa sebelum kemerdekaan, masa kemerdekaan maupun masa pasca kemerdekaan bangsa Indonesia. Oleh karenanya, pada bagian ini secara spesifik hanya akan menceritakan sejarah pembentukan sampai dengan disahkannya UUPA menjadi hukum agraria nasional Indonesia. Dari beberapa literatur diketahui bahwa upaya pemerintah Indonesia untuk membentuk hukum agraria nasional (untuk menggantikan hukum agraria kolonial) yang sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 telah berlangsung selama 12 tahun lamanya, dimulai pada tahun 1948 dengan beberapa

kali mengalami pergantian kepanitiaan yang ditetapkan oleh pemerintah. Sebagai suatu rangkaian proses yang panjang, hingga pada akhirnya tepat pada 24 September 1960 pemerintah berhasil membentuk hukum agraria nasional yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA.

Hak atas tanah berdasarkan UUPA adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan UUPA pada tanggal 24 September 1960. Menurut UUPA, ada 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu; (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang undang dan (4) tanah hak yang lahir karena pemberian. Hak atas tanah berdasarkan UUPA melahirkan tanah hak yaitu bidang tanah yang telah dilekati suatu hak atau disebut pula dengan tanah terdaftar yang berisikan register nomor hak sebagaimana tercantum dalam produk akhir dari suatu proses pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat hak atas tanah. Sesuai dengan title-nya maka di dalam hak atas tanah selain memiliki kewenangan sebagai salah satu bentuk hak juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam mempertahankan haknya tersebut terhadap suatu bidang tanah.

Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan macam macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil lautan dan hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Selanjutnya Pasal 53 ayat (1) UUPA menguraikan tentang macam-

macam hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Secara lengkap pasal tersebut menuliskan sebagai berikut “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”Berdasarkan uraian Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA tersebut di atas, maka menurut sifatnya hak atas tanah terbagi dua berdasarkan UUPA yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 merumuskan pengertian pendaftaran tanah, yaitu; rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut, selanjutnya Urip Santoso merumuskan unsur-unsur pendaftaran tanah, antara lain.³⁴

- a. Adanya Serangkaian Kegiatan; yang menunjukkan adanya berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang

³⁴ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 14.

diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat,

- b. Dilakukan Oleh Pemerintah; penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang dilaksanakan oleh pemerintah,
- c. Secara Terus Menerus dan Berkesinambungan; kata-kata ini menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya dimana data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu terpelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir,
- d. Secara Teratur; kata teratur menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum,
- e. Bidang-Bidang Tanah dan Satuan Rumah Susun; kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.
- f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak; pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.
- g. Hak-Hak Tertentu yang Membebaninya; dalam pendaftaran tanah dapat terjadi obyek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain,

misalnya hak milik atau hak yang lain yang dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan atas hak milik tadi.

Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dalam penjelasan Pasal 2 menguraikan sebagai berikut;

- a. Asas Sederhana; dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman; dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau; dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir; dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- e. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- f. dan Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah di Indonesia adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan di atas adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Maka dalam kaitannya dengan kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang

mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah. Lebih jauh A.P. Parlindungan menegaskan bahwa pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.³⁵ Selanjutnya, Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis juga menguraikan syarat yang harus dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum, yaitu:³⁶

- a. Tersedianya peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas di lapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.
- b. Tersedianya daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
- c. Terpeliharanya daftar umum pendaftaran tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Ada beberapa sistem pendaftaran tanah yang dikenal, yaitu sebagai berikut:

³⁵ AP. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, halaman 79.

³⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, halaman 171.

- a. Sistem publikasi di banyak negara, Ada beberapa sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah pada beberapa negara, diantaranya;³⁷
- 1) Sistem torrens, Sistem ini lebih dikenal dengan nama The Real Property Act atau Torrens Act, mulai berlaku di Australia Selatan tahun 1858. Sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens, yang memberi pandangan bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan. Sistem Torrens ini terapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia. Ada beberapa keunggulan sistem Torrens, yaitu:
 - a) Adanya kepastian mengenai hak seseorang.
 - b) Uraian mengenai pendaftaran singkat dan jelas.
 - c) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sehingga setiap orang akan dapat sendiri mengurus kepentingannya.
 - d) Mengeliminasi adanya aksi penipuan.
 - e) Hak-hak milik atas tanah ditingkatkan nilai dan kepastian hukumnya.

³⁷ Bachtiar Efendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan PeraturanPelaksanaannya*, Bandung: Alumni, halaman 3.

- f) Mengurangi proses-proses yang tidak perlu.
- 2) Sistem positif, Sistem positif ini diterapkan di Jerman dan Swiss. Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dalam surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Ini berarti bahwa alat bukti tersebut tidak dapat diganggu gugat walaupun nama yang terdaftar sebagai pemegang hak bukanlah pihak yang berhak atas tanah tersebut.
- 3) Sistem negatif, Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.³⁸
- b. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari ketiga sistem publikasi tersebut di atas. Salah satu perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Untuk melaksanakan

³⁸ Arba. *Op.Cit.*, halaman 117.

pendaftaran tanah tersebut maka dibebankan kepada pemerintah sebagai tugasnya dan para pemilik tanah berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dikuasai/dimilikinya. Produk akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertifikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jenis hak atas tanahnya, subyek haknya dan obyek haknya yang sifatnya lebih konkret. Penyajian data yang dihimpun secara terbuka di kantor pertanahan berupa daftar-daftar dan petapeta sebagai informasi bagi khalayak umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah berdasarkan perintah UUPA tidak menganut sistem publikasi positif (sistem positif) dimana kebenaran data yang disajikan dijamin sepenuhnya, melainkan sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif (sistem negatif). Pada sistem negatif, pemerintah tidak menjamin sepenuhnya atas kebenaran data yang disajikan, namun demikian tidak berarti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif murni atau yang lebih akrab dikenal dengan istilah sistem pendaftaran stelsel negarif bertendensi positif. Artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).

Beberapa tujuan prioritas pelaksanaan pendaftaran tanah adalah untuk memelihara tertib administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hukum

dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk memberikan keterangan kepada yang berkepentingan pihak, termasuk Pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk dibawa tindakan hukum terhadap bidang tanah yang terdaftar dan satuan rumah susun.³⁹

Pendaftaran tanah untuk pertama kali di Indonesia dikenal dengan dua cara yaitu dengan cara sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu berupa pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah Desa/Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan oleh pemerintah memiliki tujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

³⁹ Rahmat Ramadhani, Rachmad Abduh, "Legal Assurance of the Land Registration Process in the Pandemic Time of Covid-19", Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal) Vol. 4 No. 1 Tahun 2021.

Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah,²¹ yang meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan PTSL. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan dengan tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Penetapan Lokasi;
- c. Persiapan;
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. Penyuluhan;
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. Pembukuan hak;
- k. Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. Pelaporan.

Selanjutnya pendaftaran tanah secara sporadik. Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal, berarti pula seluruh biaya dibebankan kepada pemohon. Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

- a. permohonan pengukuran
- b. permohonan pendaftaran hak baru
- c. permohonan pendaftaran hak lama
- d. permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan:

- a. persiapan permohonan hak baru
- b. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah
- c. pengembalian batas
- d. pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah
- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.

Ketentuan jaminan kepastian hukum tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang pada intinya menyatakan bahwa “karena bagi rakyat asli hukum agraria pen jajahan itu tidak

menjamin kepastian hukum, maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Pada jaman sekarang ini teknologi sangat pesat berkembang ditengah-tengah kehidupan masyarakat. Sistem pendaftaran tanah juga terkena dampaknya, pendaftaran tanah sudah bisa dilakukan secara online. Berdasarkan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menguraikan bahwa:

- a. Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik.
- b. Hasil penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi elektronik, dan latur dokumen elektronik.
- c. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- d. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- e. Penerapan Pendaftaran Tanah elektronik dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh Kementerian.

Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah. Dalam hal pemilik bidang Tanah tidak mengikuti Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik bidang Tanah wajib mendaftarkan tanahnya secara sporadik. Pasal 88 PP Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:

- a. dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender;
- b. dalam Pendaftaran Tanah secara sporadik selama 30 (tiga puluh) hari kalender.

Sementara itu penertiban administrasi pendaftaran tanah dituangkan dalam Pasal 90 sampai 93 yaitu:

Pasal 90:

- a. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian sewa atas Tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan.
- b. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada daftar umum dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah.

Pasal 91:

- a. Dalam hal Tanah menjadi objek perkara di pengadilan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan ke Kantor Pertanahan bahwa suatu Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan

Rumah Susun menjadi objek perkara di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan.

- b. Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang mengajukan pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.
- c. Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan stafiis quo atas Hak Atas Tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan maka atas perintah hakim, permohonan tersebut dicatatkan ke Kantor Pertanahan.
- d. Catatan rrengenai perintah sfatus quo sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari karender kecuali apabila diikuti dengan putusan sit-a jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekrrsinya disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 92:

- a. Dalam hal Tanah merupakan objek perkara pengadilan, objek penetapan stafus quo oleh hakim yang memeriksa perkara atau objek sita pengadilan, kepala Kantor Pertanahan menolak untuk rrielakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak.
- b. Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (21) dan/atau catatan objek penetapan status quo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4) hapus dan

objek perkara ticiak diikuti penetapan sita jamina,n maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan.

- c. Penolakan kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertulis yang memuat alasan penolakan.

Pasal 93:

- a. Untuk memastikan letak dan batas Tanah objek gugatan yang sedang diperkarakan, hakim yang memeriksa perkara dapat meminta pengukuran pada Kantor Pertanahan setempat.
- b. Sebelum pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan, panitera pengadilan wajib mengajukan permohonan pengukuran kepada Kantor Pertanahan atas objek eksekusi untuk memastikan letak dan batas Tanah objek eksekusi yang ditunjukkan oleh juru sita dan bertanggung jawab atas letak dan batas Tanah objek eksekusi yang ditunjukannya.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur

Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Peraturan Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah yaitu Menteri Agraria oleh mempertimbangkan negara dan masyarakat. Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan dan pertanahan pembukuan.⁴⁰ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

⁴⁰ Rahmat Ramadhani, Ummi Salamah Lubis, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2 Issue 3 Tahun 2021.

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan penjabaran fungsi ini dapat ditemukan dalam berbagai ketentuan diantaranya yaitu:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data yuridis dan data fisik yang termuat di dalamnya (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
2. Sertifikat yang telah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT).

Pasal 19: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut sebagai Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”. Pasal 38: “Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli akta-akta yang dibuatnya. Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri tersebut disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah:

1. Notaris/PPAT;
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang

- peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
3. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
 4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang dilakukan oleh Menteri Agraria.

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (dikenal dengan UUPA), walaupun tidak disebutkan secara eksplisit dengan nama PPAT, tetapi hanya disebut sebagai Pejabat. Namun jika melihat cakupan kewenangan dari Pejabat yang ditentukan dalam peraturan pemerintah tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah, sehingga dapat ditafsirkan bahwa Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat yang betugas dan berwenang membuat akta tanah atas perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang bersangkutan. Kedudukan PPAT termasuk akta-akta yang dilahirkannya, bentuk dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana sejak semula telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut dikenal dengan istilah “pejabat” dengan lingkup kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menegaskan siapa PPAT dan bagaimana kedudukan PPAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 4, yaitu: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Selain dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, juga menyebutkan PPAT sebagai pejabat umum. Pasal 1 angka 5 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, juga menyebut PPAT sebagai pejabat umum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998) menegaskan kembali bahwa PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut di atas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum, sehingga sama kedudukannya dengan Notaris yang juga disebut sebagai Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan memuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;

8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :
“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya.” Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat aktaakta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menumbulkan sengketa dikemudian hari. Juga harus memenuhi syarat terkait dengan subyek hukumnya, Menurut Hukum ada dua Subjek hukum,⁴¹ yaitu yang pertama orang (*person*) atau badan hukum (*recht person*) yang mempunyai hak, mempunyai kehendak, dan dapat melakukan perbuatan hukum. Pendapat tersebut dikaitkan dengan isi UUPA, maka subyek hukum hak atas tanah merupakan orang atau badan hukum yang dapat mempunyai sesuatu

⁴¹ H. Zaeni Asyadie dan Arief Rahman. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada, halaman 61.

hak atas tanah dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat dari obyek atau tanah tersebut. Menurut KUH Perdata, kecakapan bertindak dalam hukum (*rechtsbekwaamheid*) merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perjanjian, sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum kepemilikan atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum dewasa atau belum pernah kawin atau orang yang diletakkan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum. Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan dewasa secara fisik dalam hukum pertanahan, bersandar pada Pasal 330 KUH Perdata, yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan sebelumnya belum kawin”, hal ini dapat dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang menjadi dasar pengaturannya. Tidak satupun ketentuan hukum khusus secara umum dan tegas menetapkan cakap melakukan perbuatan hukum yang dikaitkan dengan unsur dewasa secara yuridis dan unsur umur secara biologis sehingga secara normal mempunyai kematangan berfikir dan kemampuan menyadari sepenuhnya tindakan dan akibatnya. Namun, sebaliknya kita hanya dapat melihat tujuannya, yaitu untuk melindungi anak yang belum dewasa yang tidak patut menerima akibat hukum.

Proses Pendaftaran Tanah khususnya dalam pendaftaran pertama kali apabila permohonannya untuk anak di bawah umur haruslah diwakili oleh orang tua atau walinya karena dalam ketentuan pasal 10, pasal 19 dan pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KaBPN)

Nomor 9 Tahun 1999 dipersyaratkan bahwa pemohon haruslah melampirkan foto kopi identitas (Kartu Tanda Penduduk) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Kewarganegaraan (UU No.12 Tahun 2006), sementara orang yang dapat mempunyai KTP haruslah orang yang sudah dewasa (umur 17 tahun ke atas). Syarat- syarat permohonan hak atas tanah berdasarkan PMNA/Ka BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menurut pasal 10 yaitu : Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dilampiri dengan:

1. Keterangan mengenai permohonan:
 - a. jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
 - b. Jika badan hukum: Foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengenai tanahnya:
 - a. Data yuridis, sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Data fisik, Surat Ukur atau Gambar Situasi dan IMB apabila ada;
 - c. Surat lain yang dianggap perlu;

3. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Ketentuan batas usia dewasa tersebut diikuti oleh seluruh ahli hukum di Indonesia, sehingga jika ada tanah dan/atau bangunan yang terdaftar atas nama seorang anak yang belum berusia 18 tahun, maka untuk melakukan tindakan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut dibutuhkan izin/penetapan dari Pengadilan negeri setempat. Pihak Notaris sendiri, yang berwenang untuk membuat akta-akta notaris yang bersifat otentik, sejak tanggal 6 Oktober 2004 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terdapat pergeseran dalam menentukan usia dewasa. Dalam pasal 39 ayat 1 disebutkan bahwa: " Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut" :

1. Paling sedikit berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
2. Cakap melakukan perbuatan hukum"

Mengenai batas usia dewasa ini tidak bisa dipungkiri masih menjadi perdebatan yang cukup sengit dalam praktiknya, walaupun sudah ada Yurisprudensi dan beberapa undang-undang yang menyatakan dengan tegas tentang batas usia dewasa adalah 18 Tahun, namun masih banyak yang mengacu pada pasal 330 KUHPerdara yang menyatakan batas usia dewasa adalah 21 tahun. Hal ini akhirnya menjadi kebingungan bagi para praktisi untuk menetapkan berapa sebenarnya usia dewasa yang dianut di Indonesia. Hal ini terutama diterapkan dalam praktik di beberapa Kantor Pertanahan. Petugas di Kantor

Pertanahan selalu berpegang teguh mengambil batas usia yang paling tinggi, yaitu 21 tahun atau belum menikah. Kebijakan ini menyebabkan begitu banyak ketidakpastian hukum di masyarakat. Ketidakpastian hukum di masyarakat mengenai batas usia dewasa diperjelas dengan ketentuan Surat Edaran No.4/SE/I/2015 oleh Menteri Agraria tanggal 26 Januari 2015 tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, yang mana dinyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan menjadi 18 tahun atau sudah menikah. Dengan demikian, terhitung sejak tanggal 26 Januari 2015, seharusnya sudah tidak ada lagi masalah ketidakpastian hukum di masyarakat, pemikiran mengenai berapa sebenarnya seseorang dianggap sudah berusia dewasanya.⁴²

Adapun proses peralihan hak atas tanah terhadap pemilik atau penjual tanah di bawah umur:⁴³

1. Tahap pertama, proses peralihan hak atas tanah terhadap pemilik atau penjual tanah di bawah umur di Notaris-PPAT:
 - a. pemohon mendatangi kantor Notaris-PPAT, pemohon menyerahkan semua urusan balik nama tanah tersebut kepada PPAT sampai urusan tersebut selesai, Alasan pemohon melakukan balik nama sertipikat tanahnya, agar supaya memperoleh alat bukti

⁴² Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

⁴³ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

yang kuat dan menjamin kepastian hukum serta untuk menghindari sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari, sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatankegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatankegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara. Untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat atau masih berupa petuk/girik selalu mengikutsertakan Lurah dan aparat Kelurahan yang bersangkutan dimana lokasi tanah itu berada untuk bertindak sebagai saksi, karena lurah dan aparatnya dianggap lebih mengetahui tentang riwayat dari tanah yang bersangkutan. Untuk tanahtanah yang sudah bersertipikat maka kewajiban seperti itu tidak harus selalu berada di Lurah dan aparatnya. Boleh saja PPAT menggunakan saksi dari para pegawai PPAT nya sendiri, tidak harus dari Lurah. Dalam kaitannya dengan penelitian dalam tulisan ini, peneliti hanya meneliti untuk tanah-tanah yang sudah berstatus sertipikat, antara lain, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain-lain. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran

tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

- b. Setelah pemohon menyerahkan semua urusan balik nama sertipikat ke Notaris-PPAT, terlebih dahulu pemohon menyerahkan segala persyaratan guna keperluan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional. Jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai obyek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian uang tanda jadi sebagai ikatan awal kalau calon pembeli benar-benar ada niatan untuk membeli tanah dan/atau bangunan. Dengan adanya ikatan awal bahwa pihak pembeli memberikan uang tanda jadi untuk memberi keyakinan kepada penjual, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut, Pemberian uang tanda jadi tersebut tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Apabila telah ada ikatan awal yaitu serah terimanya uang tanda jadi, maka akan timbul hak ingkar, bila pihak pembeli ingkar, maka uang tanda jadi akan menjadi milik penerima uang tanda jadi, sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada

pada pihak penerima uang tanda jadi, pihak penerima harus mengembalikan kepada pihak pemberi. Kemudian oleh penjual dibuat suatu surat perjanjian jual beli bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Surat perjanjian jual beli tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan di saksikan minimal 2 (dua) orang saksi. Dengan telah ditandatanganinya surat perjanjian jual beli tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

c. Untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di kantor PPAT, penghadap dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli datang dikantor PPAT untuk menyerahkan dokumen yang diperlukan PPAT untuk membuat Akta Jual Beli. Adapun dokumen yang dilengkapi:

- 1) Asli Putusan PN mengenai perwalian.
- 2) Foto copy kartu keluarga pembeli.
- 3) Foto copy kartu tanda penduduk pembeli
- 4) Foto copy kartu tanda penduduk yang ditunjuk sebagai perwalian.
- 5) Foto copy kartu keluarga yang ditunjuk sebagai perwalian
- 6) Foto copy PBB tahun terakhir.

- 7) Asli Kwitansi pembelian atau penjualan.
- 8) Asli sertipikat hak atas tanah.
- 9) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- 10) SSP Pph.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, dan penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, dan juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.⁴⁴

Pada saat hendak melakukan peralihan hak atas tanah, pemohon diwajibkan melengkapi segala persyaratan balik nama sertipikat yaitu asli putusan Pengadilan Negeri mengenai perwalian, sertipikat hak atas tanah, pajak bumi dan bangunan tahun terakhir, kartu tanda penduduk penjual dan pembeli, Kartu Keluarga penjual dan pembeli, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Setoran Pajak, yang kesemuanya harus dilengkapi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Setelah PPAT menerima persyaratan tersebut, maka langkah selanjutnya adalah: Pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, Pemohon menandatangani Akta Jual Beli yang telah disediakan dan permohonan

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

peralihan haknya dan Akta jual beli beserta dokumen lainnya, oleh PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya.

2. Tahap Kedua, proses peralihan hak atas tanah terhadap pemilik atau penjual tanah di bawah umur di BPN:

a. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Di kota Medan, sebagian tugas dan fungsi tersebut dikerjakan oleh aparat penyelenggaraan pendaftaran peralihan tanah di Kantor Pertanahan khususnya oleh Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang lebih dikhususkan lagi di bawah Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT. Dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap pemilik atau penjual tanah di bawah umur di BPN tersebut antara lain:

- 1) mendatangi Kantor PPAT/Notaris atau PPAT Camat yang wilayah kerjanya membawahi lokasi tanah yang dimohon;
- 2) pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli;
- 3) melaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk memperoleh balik nama sertipikat tanah dari pejabat berwenang;

b. Pemohon dalam hal ini penerima hak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat tanahnya,

mendatangi Kantor PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli, dengan membawa persyaratan dokumen-dokumen antara lain:

- 1) Asli sertipikat hak atas tanah;
- 2) Salinan penetapan pengadilan negeri setempat mengenai perwalian dan/atau ijin menjual hak atas tanah dengan pemilik usianya dibawah usia dewasa;
- 3) Akta PPAT mengenai jual beli yang dilakukan oleh pelaksanaan para pihak atas nama penjual, sebagai pelaksanaan dari jual beli yang dikauasakan pelaksanannya kepada pelaksana;
- 4) Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;
- 5) SPPT PBB tahun berjalan;
- 6) Bukti setor pembayaran BPHTB;
- 7) Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang;

c. Sebelum pemohon menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar buku tanah yang adadi kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat yang dimaksud sesuai/cocok

dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Alasan dari adanya ketentuan tersebut adalah agar supaya segera diketahui oleh PPAT dan pihak terkait lainnya bila terdapat ketidak sesuaian data-data antara yang tertulis di sertipikat dengan data yang ada di buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhi cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan" kemudian di paraf. Setelah sertipikat tersebut selesai diperiksa maka dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan, pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan, biaya pengecekan itu sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah). Selanjutnya PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah Akta Jual Beli yang ditanda tangani diwajibkan menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya. Dalam hal PPAT terlambat untuk menyampaikan Akta Jual Beli berikut dokumen lainnya tersebut ke Kantor Pertanahan, maka sanksi atas

keterlambatan itu sangat lemah. Artinya Kepala Kantor Pertanahan tetap menerima berkas-berkas yang diserahkan lebih dari tujuh hari itu, disertai pemberitahuan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut. Apabila keterlambatan itu berlangsung sampai waktu yang lama, misalnya satu tahun, maka pemohon harus membuat surat pernyataan bahwa kepemilikan atas tanah itu masih tetap padanya, belum beralih kepada pihak lain.

C. Kendala Dalam Malaksanakan Pendaftaran Tanah Oleh Anak Dibawah Umur

Berbicara masalah perwalian atas seorang anak maka tidak terlepas dari pembahasan anak dan batas usia seorang anak, ini penting karena untuk mengetahui bilamana seorang anak diletakkan dibawah perwalian dan dapat mempertanggung jawabkan suatu perbuatannya. Anak dalam bahasa arab disebut walad. dimana dengan memandang anak dan kaitannya dengan perkembangan membawa arti bahwa anak diberikan tempat khusus yang berbeda dengan kehidupan orang dewasa, dan anak memerlukan perhatian dan perlakuan khusus dari orang dewasa dan para pendidiknya, artinya kehidupan anak tidak dipenggal dan dilepaskan dari dunianya serta dimensi dan prospeknya. Penempatan wali ini sangat penting, terlebih pada masalah pewarisan. Apabila orang tua sianak yang belum dewasa meninggal dunia maka sianak tersebut akan mendapatkan harta warisan dari orang tuanya itu maka si anak harus diwakilkan oleh walinya, sehingga dengan akibat tersebut harta peninggalan yang didapatkan seorang anak

atas peristiwa peninggalan kedua orang tuanya sehingga dapat memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum.

Dalam permasalahan perwalian anak yang belum dewasa untuk mengurus harta dijelaskan surat al-Nisa' ayat 2 yang artinya "Artinya: Dan janganlah kamu serahkan kepada orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaan) kamu yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik. Dan ujudlah 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. Barang siapa (di antara pemelihara itu) mampu, maka hendaklah ia menahan diri (dari memakan harta anak yatim itu) dan barang siapa 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".

Pada intinya perwalian adalah pengawasan atas orang sebagaimana di atur dalam undang-undang, dan pengelolaan barang-barang dari anak yang belum dewasa. Oleh karena itu perwalian tersebut adalah suatu kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua atau orang tuanya masih hidup tetapi tidak cakap melakukan perbuatan

hukum. Ketentuan tentang perwalian sebagaimana diatur dalam Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Pasal 107-112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang mengatur tentang perwalian, dapat disimpulkan bahwa perwalian didefinisikan sebagai kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum demi kepentingan, atau atas nama anak yang orang tuanya telah meninggal atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum. perwalian tersebut dapat ditunjuk oleh hakim pengadilan negeri untuk menjadi wali bagi seorang anak, apabila ternyata orang tua si anak sebelum meninggal tidak menunjuk wali untuk anaknya. Penunjukan tersebut diambil dari salah seorang diantara mereka mulai dari kerabat terdekat menurut garis keturunannya.

Mengenai kaitannya dengan penjualan, penyewaan, penggadaian berupa benda tidak bergerak yaitu sebidang tanah dan bangunan seperti dalam penelitian ini maka untuk memberi perlindungan hukum maka selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Perkawinan dan KUH Perdata tersebut diatas, terutama dalam hal memindahkan hak/mengalihkan hak/menjual hak untuk anak dibawah umur dengan obyek sebidang tanah dan bangunan hendaknya dilakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan setempat yang tentunya pengurusannya dilakukan oleh walinya sehingga setelah terbit sertifikat maka akan muncul nama anak dibawah umur tersebut dalam sertifikat, ini dilakukan dalam rangka perlindungan hukum kepada penerima hak yang masih dibawah umur, sehingga tidak ada pihak lain bahkan walinya sendiri atau saudaranya akan melakukan tindakan hukum terhadap harta anak tersebut, kecuali untuk

kepentingan anak menghendaki dan harus ada ketetapan atau ijin dari pengadilan setempat.

Perwalian yang diatur di dalam undang-undang berlaku dan mengikat seluruh warna negara, disamping itu ada ketentuan yang mengatur pula tentang perwalian, yakni KUH Perdata yang memiliki pandangan yang tajam terhadap seluruh permasalahan hukum, terutama di bidang perwalian. Pengaturan tentang perwalian didalam KUH Perdata dapat memberikan penjelasan yang cukup rinci dan mendasar, dimana perwalian di dalam hukum perdata selalu dipandang sebagai suatu pengurusan terhadap harta kekayaan dan pengawasan terhadap pribadi seorang anak yang belum dewasa, sedangkan anak tersebut tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, keadaan tersebut tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, keadaan tersebut dinamakan perwalian. Sedangkan arti dari perwalian itu sendiri menurut hukum perdata adalah penguasaan terhadap pribadi dan pengurus harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa, jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Dengan demikian anak yang orang tuanya telah bercerai atau jika salah satu dari mereka atau semua (keduanya) telah meninggal dunia, berada di bawah perwalian. Terhadap anak luar kawin, karena tidak ada kekuasaan orang tua, maka anak tersebut selalu di bawah perwalian. KUH Perdata mengenal tiga jenis perwalian, yaitu perwalian menurut undang-undang yang diatur dalam Pasal 345 KUH Perdata, perwalian dengan wasiat yang diatur di dalam Pasal 355 KUH Perdata dan perwalian yang ditunjuk oleh hakim yang diatur di dalam Pasal 359 KUH Perdata.

Menurut ketentuan undang-undang ditetapkan bahwa kewajiban wali pengawas adalah pihak mewakili kepentingan anak yang belum dewasa, apabila ada kepentingan anak yang bertentangan dengan kepentingan si wali, dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban yang istimewa maka pengwasan ini dibebankan kepada Balai Harta Peninggalan (BHP) dalam hal perwalian pengawas itu diperintahkan kepadanya. Wali pengawas berwajib memaksakan kepada wali atas ancaman kerugian dan bunga dimana wali diberikan hukuman mengganti biaya, dan membuat inventaris atau perincian barang-barang harta peninggalan dalam segala warisan yang jatuh kepada si anak yang belum dewasa.

Berbagai permasalahan yang menyangkut pendaftaran sertifikat tanah khususnya untuk anak dibawah Umur pada Kantor Pertanahan Kota Medan memang sering terjadi. Pada umumnya disebabkan masyarakat tidak mengerti dan memahami tentang bagaimanakah proses pensertipikatan tanah hak milik itu, terkait dengan anak dibawah umur. Hal ini merupakan salah satu tantangan Pada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk menjelaskannya sehingga masyarakat menjadi mengerti dan memahami. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah dapat melalui dua cara, yakni cara sistematis dan cara sporadik. Untuk cara sistematis tidak banyak dijumpai masalah karena ini berkaitan langsung dengan program pemerintah sehingga tidak terlalu ada kendala di lapangan. Namun untuk cara sporadik banyak dijumpai kendala. Hal tersebut disampaikan dalam salah satu makalah yang berjudul "Sertifikat sebagai Alat Bukti yang Sah", bahwa bagi yang menempuh cara sporadik atau yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan, pengalaman selama ini pada umumnya serasa

banyak masalah. Tidak heran jika selama ini telah terbentuk kesan bahwa untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah itu sangat sulit, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal.⁴⁵

Kesulitan ini biasanya timbul karena berbagai faktor seperti kurang lengkapnya surat-surat tanah yang dimiliki oleh pemohon, kesengajaan sementara oknum aparat yang memiliki mental tak terpuji dan/atau karena siklus agraria belum berjalan sebagaimana mestinya. Secara objektif harus diakui bahwa tata cara memperoleh sertifikat itu masih terlalu birokratis, berbelit-belit dan sulit dipahami oleh orang awam. Kenyataan ini sering menimbulkan rasa enggan untuk mengurus sertifikat bila tidak benar-benar mendesak. Di samping beberapa penyebab terhambatnya proses pensertipikatan hak atas tanah secara sporadik di atas, masih ada penyebab lainnya, pemalsuan terhadap identitas pemegang hak yang dalam akta disebutkan “penghadap saya”, artinya pemegang hak atas tanah yang dalam akta disebutkan sebagai penghadap PPAT, padahal identitas pemohon merupakan persyaratan pokok yang harus dipenuhi dari sekian banyak persyaratan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Hal demikian akan menimbulkan permasalahan besar di kemudian hari yang melibatkan PPAT yang bersangkutan.⁴⁶

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT dapat saja terseret ke dalam kasus-kasus hukum manakala terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta, seperti:

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

1. Tanggal di dalam akta tidak sesuai dengan kehadiran para pihak;
2. Para pihak tidak hadir, tetapi ditulis hadir;
3. Para pihak tidak membubuhi tanda tangan tetapi ditulis atau ada tanda tangannya;
4. Akta sebenarnya tidak dibacakan tetapi diterangkan telah dibacakan;
5. Luas tanah berbeda dengan yang diterangkan oleh para pihak;
6. PPAT ikut campur tangan terhadap syarat-syarat perjanjian;
7. Pencantuman dalam akta bahwa pihak-pihak sudah membayar lunas apa yang diperjanjikan padahal sebenarnya belumlunas atau bahkan belum ada pembayaran secara riil;
8. Pencantuman pembacaan akta yang harus dilakukan oleh PPAT sendiri, padahal tidak dilakukan;
9. Pencantuman mengenal orang yang menghadap padahal sebenarnya tidak mengenalnya.

Hal-hal yang menyimpang dari tanggung jawab moral PPAT ini perlu dihindari sehingga PPAT benar-benar dapat melakukan tugasnya dengan baik. Apabila dalam penelitian ini diketahui bahwa PPAT mengembalikan berkas usulan pensertipikatan kepada pihak yang bersangkutan untuk dilengkapi persyaratannya, tindakan ini sudah tepat, karena persyaratan tersebut sangat menentukan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam penerbitan sertifikat hak milik tanah yang bersangkutan. Di samping itu, permasalahan yang muncul di kemudian hari dapat dihindarkan. Misalnya ada ketidaksesuaian identitas diri pemilik tanah (pemohon) atau saksi yang menguatkan batas-batas

tanah dalam menentukan obyek hak milik tidak ada tetapi PPAT meloloskannya, maka PPAT jelas akan terseret kedalam kasus hukum dan hal tersebut akan menimbulkan masalah besar dalam hak milik atas tanah.

Jelaslah bahwa peranan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pensertipikatan tanah terutama adalah untuk mencegah adanya permasalahan yang timbul dalam pensertipikatan tanah tersebut sehingga dapat merugikan berbagai pihak, tak terkecuali PPAT itu sendiri. Hal ini ditandai oleh tindakan-tindakan logis dan tetap berpegang pada aturan hukum pensertipikatan tanah. Pekerjaan PPAT adalah melakukan perbuatan hukum. Karena itu, PPAT memerlukan dukungan hukum terhadap pekerjaannya itu. PPAT memerlukan norma-norma hukum yang dijadikan sebagai dasar, atau pedoman dalam melaksanakan tugasnya. Hukum memang harus dilaksanakan secara efektif. Efektivitas hukum ini tergantung pada berbagai faktor, seperti wujud dari hukum itu sendiri, sarana penunjang pelaksanaannya, pelaksana hukum dan pihak yang dikenai hukum tersebut. Wujud dari hukum biasanya sudah disusun sedemikian rupa oleh para ahli di bidangnya. Pelaksana hukum juga sudah ditunjuk berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang dipandang mampu untuk melaksanakan tugas hukum dengan baik. Pihak yang dikenai hukum, yakni masyarakat pun ada. Sarana penunjang hukum juga sudah disediakan bersamaan dengan mulai diundangkan dan diberlakukannya hukum yang dimaksud. Namun bagaimana kedua belah pihak, yakni pihak pelaksana hukum dan pihak yang dikenai hukum itu menerapkan dan menjalankan kaidah-kaidah hukum merupakan kunci terwujudnya efektivitas hukum tersebut. Bila keduanya tidak mempunyai

kesadaran hukum untuk melaksanakan hukum itu dengan baik, maka hukum itu menjadi tidak efektif. Kesadaran hukum ini sangat tergantung pada budaya hukum yang ada di masyarakat di mana hukum itu diberlakukan. Karena itu, penegakan hukum sebagai pelaksanaan hukum secara kongkret dalam kehidupan masyarakat sehari-hari seharusnya berlaku bagi para penegak hukum dan masyarakat sebagai obyek hukum.

Upaya-upaya PPAT membantu penghadap dalam penetapan pengadilan dalam kaitan jual beli atas tanah milik bersama anak di bawah umur maka mengingat para penghadap jual beli tanah hak milik bersama anak di bawah umur adalah orang tua dari si anak (ibu) yang menjual tanah milik bersama tersebut demi kepentingan si anak, seperti biaya hidup dan biaya pendidikan si anak yang telah ditinggalkan oleh orang tua (ayah). Maka PPAT dalam melaksanakan jual beli atas tanah milik bersama anak di bawah umur tersebut berupaya untuk melakukan melaksanakan jual beli dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan tanpa harus melakukan penetapan pengadilan karena didasari atas itikad baik dari penjual atas tanah tersebut dengan membuat Pernyataan Bersama.

Demikian juga bila harga tanah tersebut sangat kecil sedangkan biaya yang dihadapi untuk menutupi biaya hidup dan pendidikan anak tersebut sangat besar, sehingga apabila dilakukan penetapan pengadilan yang tentunya akan menambah biaya sehingga hasil penjualan tanah tersebut semakin kecil. Oleh karena itu, PPAT harus memberi solusi dengan menyebut secara tuntas, ayah/abang anak tersebut adalah wali dari anak tersebut mewakili anak di bawah umur menurut hukum Islam (kalau beragama Islam), jadi jual beli tersebut hanya dengan

pembuatan Pernyataan Bersama. Pernyataan Bersama merupakan suatu pernyataan dari subjek-subjek hak tanah milik bersama anak di bawah yang telah dewasa. Jadi apabila hak milik atas tanah tersebut terdiri dari lima orang, di mana keempat dari lima orang sebagaimana pemilik bersama tanah hak milik tersebut telah dewasa (cakap bertindak hukum), sedangkan adanya satu orang yang masih di bawah umur, maka yang membuat dan menandatangani Pernyataan Bersama adalah anak-anak yang telah dewasa tersebut untuk memberikan kuasa kepada salah seorang dalam melakukan jual beli atas tanah hak milik bersama anak di bawah umur tersebut.⁴⁷

Selain itu, karena jual beli atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang dibuat dengan akta otentik oleh PPAT, maka salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh wajib pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), barulah pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dapat dilaksanakan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 UU BPHTB dan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan.⁴⁸

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Shinta Sri Hanna Siahaan Selaku Analis Hukum Pertanahan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Pada Senin, 7 Februari 2022.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

C. Kesimpulan

1. Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 merumuskan pengertian pendaftaran tanah, yaitu; rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Selain itu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah juga telah mengatur pendaftaran tanah secara online.
2. Petugas di Kantor Pertanahan selalu berpegang teguh mengambil batas usia yang paling tinggi, yaitu 21 tahun atau belum menikah. Kebijakan ini menyebabkan begitu banyak ketidakpastian hukum di masyarakat. Ketidakpastian hukum di masyarakat mengenai batas usia dewasa diperjelas dengan ketentuan Surat Edaran No.4/SE/I/2015 oleh Menteri Agraria tanggal 26 Januari 2015 tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, yang mana dinyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan menjadi 18 tahun atau sudah menikah.

Dengan demikian, terhitung sejak tanggal 26 Januari 2015, seharusnya sudah tidak ada lagi masalah ketidakpastian hukum di masyarakat, pemikiran mengenai berapa sebenarnya seseorang dianggap sudah berusia dewasanya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kantor wilayah BPN pendaftaran tanah anak dibawah umur terdiri dari 2 tahapan.

3. Berbagai permasalahan yang menyangkut pendaftaran sertifikat tanah khususnya untuk anak dibawah Umur pada Kantor Pertanahan Kota Medan memang sering terjadi. Pada umumnya disebabkan masyarakat tidak mengerti dan memahami tentang bagaimanakah proses pensertipikatan tanah hak milik itu, terkait dengan anak dibawah umur. Hal ini merupakan salah satu tantangan Pada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk menjelaskannya sehingga masyarakat menjadi mengerti dan memahami. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah dapat melalui dua cara, yakni cara sistematis dan cara sporadis.

D. Saran

1. Pengaturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah di Indonesia sudah cukup baik dan lengkap, tetapi masih butuh beberapa sosialisasi lagi, khususnya terkait dengan pendaftaran tanah secara online.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur telah diatur, petugas yang bertugas untuk menerima perwalian harus sangat hati-hati dalam melaksanakan tugasnya karna terkait dengan kepemilikan atas sebidang tanah yang didaftarkan melalui perwalian.

3. Harusnya lebih banyak lagi sosialisasi yang dilakukan kepada masyarakat terkait dengan proses pensertifikatan tanah oleh anak dibawah umur, agar masyarakat mengerti dan paham bagaimana tahapan-tahapan dalam pendaftaran tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- Abdul Hakim Siagian. 2015. *Hukum Perdata*, Medan: USU Press.
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2012. *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Kencana.
- Adrian Sutedi. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- AP. Parlidungan. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- H. Zaeni Asyadie dan Arief Rahman. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Ida Hanifah, Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Lukman Santoso. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rachmad Abduh. 2020. *Hukum Perdata Dalam Yurisprudensi*, Medan: PT. Bunda Media Grup.
- Rahmat Ramadhani, 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, Medan: Umsu Press.
- , 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Prima.
- , 2020. *Hukum dan Etika Profesi Hukum*, Medan: PT. Bunda Media Grup.
- Ramlan, Tengku, dan Nurul. 2017. *Malu Menjadi Plagiat*. Malang: Inteligencia Media.
- Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, 2012. *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

E. Jurnal dan Skripsi

Audesti Nindya, “Tinjauan Hukum Terhadap Pinjam Pakai Nama Untuk Sertifikat Hak Milik Di Kota Pekanbaru”, *Jurnal JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VI Edisi 1 Tahun 2019

Bill Clinton, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kemitraan antara PT. GO-JEK Cabang Palembang Dengan Driver GO-JEK”, (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya, Tahun 2019.

Devita Mutiara Danyasa, “Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah Melalui Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya”, *Jurnal Jurist Diction* Vol. 3 No. 4 Tahun 2020

Ida Hanifah, “Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia Yang Bermasalah Di Luar Negeri”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5 No. 1 Tahun 2020.

Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”, *Jurnal Komunikasi Hukum* Vol. 2 No. 2 Agustus 2016.

Nursariani Simatupang, Rachmad Abduh, “Pendidikan Anti Kekerasan Bagi Masyarakat Guna Pencegahan Perilaku Kekerasan Pada Anak”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 5 No. 1 Tahun 2020.

Rahmat Ramadhani, “Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional”, *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, Vol. 1 Issue 1 Tahun 2020.

-----, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (*Indigenous Legal Communal Rights in the Land Acquisition for Public Purposes*)”, *Jurnal De Jure* Vol. 19 No. 1 Tahun 2019.

Rahmat Ramadhani, Rachmad Abduh, “Legal Assurance of the Land Registration Process in the Pandemic Time of Covid-19”, *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* Vol. 4 No. 1 Tahun 2021.

Rahmat Ramadhani, Ummi Salamah Lubis, “The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes”, *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2 Issue 3 Tahun 2021

F. Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan
Barang Milik Negara/Daerah
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas
Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

DAFTAR WAWANCARA

- 1. Apakah menurut ibu pengaturan hukum pendaftaran tanah di Indonesia sudah baik?**
 - pengaturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah secara luas di Indonesia sudah baik.
- 2. Bagaimana pelayanan atas masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanah?**
 - bahwasanya jika ada masyarakat yang datang ke Kantor maka akan dilayani dengan sebaik-baiknya, tetapi harus juga lengkap persyaratan untuk pendaftaran tanah itu sendiri, jika persyaratan sudah lengkap maka akan dibantu untuk melakukan pendaftaran tanah
- 3. bagaimana dengan pengaturan hukum pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur?**
 - pengaturan hukum terkait pendaftaran tanah yang khususnya dilakukan oleh anak dibawah umur memang perlu beberapa persyaratan khusus pula.
- 4. Apakah ada perbedaan dari segi persyaratan untuk pendaftaran tanah oleh orang dewasa dengan anak dibawah umur?**
 - Salah satunya persyaratannya yang berbeda dengan pendaftaran tanah oleh orang dewasa adalah jika yang melakukan pendaftaran tanah adalah anak dibawah umur maka diperlukan adanya orang dewasa yang mendampingi biasanya disebut wali anak.
- 5. Apakah dibutuhkan perbaharuan hukum terkait dengan pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia?**
 - untuk saat ini dikira cukup pengaturan hukum terkait dengan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur, tetapi yang namanya pengaturan hukum kedepannya harus terus diperbaharui mengikuti dinamika kehidupan masyarakat, jadi bisa saja kedepannya pengaturan tentang pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur akan ditambah atau diubah.
- 6. Bagaimana terkait dengan polemik batas usia pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah?**
 - seharusnya sudah tidak ada lagi masalah ketidakpastian hukum di masyarakat, karena sudah diperjelas dengan ketentuan Surat Edaran No.4/SE/I/2015 oleh Menteri Agraria tanggal 26 Januari 2015 tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, yang mana dinyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan menjadi 18 tahun atau sudah menikah.
- 7. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah terhadap pemilik atau penjual tanah di bawah umur?**
 - pemohon mendatangi kantor Notaris-PPAT, pemohon menyerahkan semua urusan balik nama tanah tersebut kepada PPAT sampai urusan

tersebut selesai, Setelah pemohon menyerahkan semua urusan balik nama sertipikat ke Notaris-PPAT, terlebih dahulu pemohon menyerahkan segala persyaratan guna keperluan balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional, Untuk melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di kantor PPAT, penghadap dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli datang dikantor PPAT untuk menyerahkan dokumen yang diperlukan PPAT untuk membuat Akta Jual Beli. Adapun dokumen yang dilengkapi oleh berkas yang lengkap.

8. Apa bukti kongkret dari adanya pemindahan atau pengalihan hak atas tanah yang dapat dijadikan landasan Kantor Pertanahan untuk melakukan proses pendaftaran tanah?

- Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, dan penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

9. Berapa jumlah pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Medan terhitung sejak Januari 2022?

- Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur pada Kantor Pertanahan Kota Medan terhitung sejak Januari 2022 sebanyak 400 kali pendaftaran

10. Berapa jumlah pendaftaran tanah yang dilakukan oleh anak dibawah umur terhitung sejak Januari 2022?

- Dari 400 pendaftaran tanah tersebut terhitung ada 25 kali pendaftaran oleh anak-anak. Kantor Pertanahan terbuka untuk melayani pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Apakah pendaftaran tanah oleh anak dibawah umur sering terjadi di Kantor Pertanahan Kota Medan?

- Yaa, beberapa kali terjadi permasalahan.

12. Apa penyebab adanya permasalahan pendaftaran tanah?

- Pada umumnya disebabkan masyarakat tidak mengerti dan memahami tentang bagaimanakah proses pensertipikatan tanah hak milik itu, terkait dengan anak dibawah umur.

13. Pada dasarnya menurut ibu apakah pendaftaran tanah memakan proses yang lama dan sulit?

- **Sebenarnya tidak sulit, tetapi jika pendaftaran tanah secara sporadik sering kali ada kesulitan,** bahwa bagi yang menempuh cara sporadik atau

yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan, pengalaman selama ini pada umumnya serasa banyak masalah. Tidak heran jika selama ini telah terbentuk kesan bahwa untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah itu sangat sulit, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal.

14. Selain permasalahan pada pendaftaran tanah secara sporadik, permasalahan apa lagi yang biasanya terjadi?

- Di samping beberapa penyebab terhambatnya proses pensertipikatan hak atas tanah secara sporadik, masih ada penyebab lainnya, pemalsuan terhadap identitas pemegang hak yang dalam akta disebutkan “penghadap saya”, artinya pemegang hak atas tanah yang dalam akta disebutkan sebagai penghadap PPAT, padahal identitas pemohon merupakan persyaratan pokok yang harus dipenuhi dari sekian banyak persyaratan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah. Hal demikian akan menimbulkan permasalahan besar di kemudian hari yang melibatkan PPAT yang bersangkutan.

15. Bagaimana jika ada masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah bersama, dan salah satu dari pendaftar tanah bersama tersebut adalah anak dibawah umur?

- Pernyataan Bersama merupakan suatu pernyataan dari subjek-subjek hak tanah milik bersama anak di bawah yang telah dewasa. Jadi apabila hak milik atas tanah tersebut terdiri dari lima orang, di mana keempat dari lima orang sebagaimana pemilik bersama tanah hak milik tersebut telah dewasa (cakap bertindak hukum), sedangkan adanya satu orang yang masih di bawah umur, maka yang membuat dan menandatangani Pernyataan Bersama adalah anak-anak yang telah dewasa tersebut untuk memberikan kuasa kepada salah seorang dalam melakukan jual beli atas tanah hak milik bersama anak di bawah umur tersebut.

PENELITI

(Ananda Ghania Rahman)

NARASUMBER

(Shinta Sri Hanna Siahaan)