

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang.

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli.

Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dinamakan UUPA.

Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Pasal 19 UUPA yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang

pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dalam kepastian haknya. Menurut AP. Parlindungan berdasarkan Pasal 19 UUPA dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah didasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena :¹

- a. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.

Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili di dalam atau di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Namun, untuk melakukan tindakan hukum dalam lalu-lintas hukum pertanahan tidak semua orang dapat melakukannya² Misalnya anak dibawah umur sebagai ahli waris yang juga sebagai subjek hak atas tanah tersebut.

Di dalam ketentuan Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Di mana, pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 (2) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan dewasa secara fisik dalam hukum pertanahan bersandar kepada

¹AP. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Pertama, CV. Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 112.

²S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Cetakan Kedua, Gresindo, Jakarta, 2005, h. 7.

ketentuan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya dinamakan KUHPerdata yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin.”

Demikian undang-undang juga memberikan pemecahan masalah ketika anak dibawah 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 (dua puluh) tahun dan telah ditetapkan pendewasaannya (*handlichting*) oleh Presiden berdasarkan rekomendasi Mahkamah Agung.³ Oleh karena itu dalam melakukan jual beli tanah bersertifikat milik anak di bawah umur harus dilengkapi dengan Surat Penetapan dari Pengadilan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 309 dan Pasal 393 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengalihan hak milik dari anak yang masih dibawah umur harus berdasarkan pada penetapan dari Pengadilan.

Penetapan Pengadilan adalah sebagai akta autentik. Setiap produk yang diterbitkan hakim atau pengadilan dalam menyelesaikan permasalahan yang diajukan kepadanya, dengan sendirinya merupakan akta autentik, yaitu merupakan akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Bertolak dari doktrin yang dikemukakan di atas, setiap penetapan atau putusan yang dijatuhkan pengadilan bernilai sebagai akta autentik.⁴

Kewajiban penetapan pengadilan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli milik anak dibawah umur pada Kantor Pertanahan adalah didasari pada KUHPerdata untuk melindungi kepentingan dari anak dibawah umur yang bersangkutan.

Namun demikian, hingga saat ini belum ada aturan yang tegas bersifat universal tentang batasan usia cakap bertindak dalam hukum di Indonesia, hal ini terlihat bervariasinya batasan usia dinyatakan sebagai anak dibawah umur

³Solahuddin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Pertama, Visimedia, 2007, Pasal 419 dan Pasal 420.

⁴Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Pertama, Bina Cipta, Jakarta, 1977, h. 126.

dalam berbagai peraturan perundangan diantaranya yang terkait dengan jual beli atas tanah berikut ini :

- a. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, orang dinyatakan cakap bertindak dalam hukum perkawinan setelah mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun, namun dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa pria berumur 19 (sembilan belas) tahun atau wanita berumur 16 (enam belas) tahun dapat melakukan perbuatan hukum perikatan/perjanjian perkawinan atas persetujuan orangtua atau walinya.
- b. Menurut Pasal 39 (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 diatas, 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.

Secara faktual, pertentangan pengaturan umur dewasa terjadi pada perbuatan hukum, subyek hukum dan obyek hukum tertentu, contohnya PPAT dengan kewenangannya membuat akta pertanahan untuk penghadap yang berumur 18 (delapan belas) tahun, tentu tidak akan diterima ketika akta tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan, karena subyek hukum belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun. Perbedaan batasan usia dewasa dalam perbuatan hukum ini, memicu timbulnya perbedaan persepsi yang menjadi masalah hukum. Usia dewasa menurut Undang-Undang Jabatan Notaris adalah 18 (delapan belas) tahun, sedangkan menurut KUHPerdara adalah 21 (dua puluh satu) tahun.

Dari apa yang tersebut diatas, kehadiran pemilik tanah atau subyek hukum mutlak diperlukan dihadapan PPAT. Mengenai hal kehadiran seorang subyek hukum terkadang mendapatkan kendala oleh sebab dinamika masyarakat modern, sehingga memerlukan penyelesaian seandainya kehadiran itu tidak dimungkinkan karena subyek hukum belum cakap melakukan perbuatan hukum dan tidak memiliki identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP),

sedangkan ada pihak lain yang berkepentingan atas kehadirannya guna menyelesaikan proses jual beli hak atas tanah dibuat dihadapan PPAT.

Dalam penelitian ini penulis menganalisa perkara Penetapan Pengadilan Nomor 065/Pdt.P/2012/PA.JT, jual beli yang dilakukan anak dibawah umur yang terjadi di Kabupaten Bogor, bahwa ada sebuah keluarga yang memiliki seorang anak yang bernama Aris Ashil. Si anak memiliki tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 15 Desa Cipeucang seluas 132 Meter Persegi terletak di Desa Cipeucang, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor. Saudara Aris Ashil bermaksud menjual tanah hak miliknya itu dan pembelinya sudah diperoleh yaitu Raden Iman Firmansyah. Dalam kasus ini, saudara Aris Ashil berusia 8 (delapan) tahun tidak dapat melakukan perbuatan hukum dan belum cakap dimuka hukum (*Onmondong*)⁵, sehingga perlu ditunjuk wali untuk bertindak segala hal yang menyangkut kepentingan hak anak tersebut. Sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah itu diperlukan kehadiran pemiliknya untuk melaksanakan akad jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sedangkan pemilik tanah berkepentingan untuk menjual tanah tersebut dengan maksud hasil penjualannya untuk kepentingan pendidikannya dikemudian hari, dikarenakan ayahnya H. Panyahatan Hasibuan telah meninggal dunia pada tahun 2010, sehingga Ibunya Tesalia Esherina Montolalu mengajukan permohonan kepada Pengadilan Agama Jakarta Timur untuk :

- a. Menyatakan bahwa Aris Ashil menurut ketentuan Pasal 50 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 107 ayat 1 Kompilasi Hukum Islam belum mampu untuk melakukan perbuatan hukum.
- b. Memberikan ijin kepada Pemohon Tesalia Esherina Montolalu untuk mewakili Aris Ashil melakukan tindakan hukum berupa menjual tanah Hak Guna Bangunan Nomor 15/Cipeucang tersebut diatas.

Atas permohonan tersebut Pengadilan Agama di Jakarta Timur memutuskan dalam “Penetapan Nomor 065/Pdt.P/2012/PA.JT” tanggal 18 Juli 2012 yang pokok putusannya sebagai berikut :

- a. Mengabulkan permohonan pemohon.

⁵Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta, 2007, h. 321.

- b. Menetapkan bahwa Aris Ashil belum mampu untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Memberikan ijin kepada Pemohon mewakili anaknya Aris Ashil tersebut untuk bertindak melakukan perbuatan hukum tersebut.

Dengan adanya permasalahan tersebut diatas akan menimbulkan kemandekan peredaran benda ekonomi, khusus dalam hal ini jual beli yang dilakukan anak dibawah umur, karena tidak terpenuhi unsur lengkap dalam subjek hukum yaitu dari pihak penjual.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Skripsi dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Tentang Sahnya Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**

2. Perumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka, penulis merumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah penerapan dalam praktek mengenai batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ?
- b. Bagaimana kekuatan hukum sahny suatu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh anak yang dibawah umur dihadapan PPAT ?

3. Ruang Lingkup Penulisan.

Ruang lingkup yang penulis uraikan dalam penulisan skripsi ini adalah penulis memberi gambaran bagaimana penerapan dalam praktek mengenai batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta bagaimana kekuatan hukum terhadap pembeli dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan oleh anak yang dibawah umur.

4. Tujuan dan Manfaat Penulisan.

a. Tujuan Penulisan.

Berdasarkan permasalahan diatas maka tujuan yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk menjelaskan upaya yang dilakukan dihadapan PPAT dalam mengatasi kendala jual beli yang dilakukan oleh anak dibawah umur.
- 2) Untuk menjelaskan penyelesaian jual beli untuk mendapatkan perlindungan hukum yang pasti yang dilakukan oleh anak dibawah umur.
- 3) Untuk melengkapi syarat akademis guna memperoleh gelar Sarjana (S-1) dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Veteran Nasional Jakarta.

b. Manfaat Penulisan.

Manfaat dari hasil penelitian dapat dilihat secara teoretis dan secara praktis, yaitu:

- 1) Secara teoretis, penelitian dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum terutama hukum pertanahan.
- 2) Secara praktis, dari hasil penelitian ini adalah sebagai masukan bahan pertimbangan dalam menyelenggarakan kebijakan pertanahan bagi aparat pemerintahan yang terkait, khususnya dalam hal jual beli yang dilakukan anak dibawah umur.

5. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual.

a. Kerangka Teoritis.

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi,⁶ dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.⁷

⁶M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I, FE UI, Jakarta, 1996, h. 203.

⁷*Ibid.*

Jual beli atas tanah hak milik anak dibawah umur yang dilakukan orang tuanya (ibu) dihadapan PPAT dan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan maka sesuai KUHPerdara harus dilakukan dengan penetapan Pengadilan. Ketentuan penetapan pengadilan ini dibeberapa daerah yang tidak menundukkan diri kepada hukum barat tetapi tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ataupun tunduk pada hukum adat yang tidak mengharuskan pengalihan tanah hak milik anak dibawah umur harus melalui penetapan Pengadilan. Oleh karena itu dalam jual beli hak milik anak dibawah umur yang dilakukan Orang Tua guna kepentingan si anak harus dapat dilaksanakan sesuai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Kesepakatan merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:⁸

- 1) Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu..
- 2) Teori Pengiriman (*verzendtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
- 3) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
- 4) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli

⁸Sony Tobelo, *Teori - Kesepakatan*, <http://sonny-tobelo.blogspot.com>, diakses tanggal 20 Januari 2013.

dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, membayar PPh dan BPHTB, dibuat akta jual beli dan ditandatangani dihadapan PPAT. 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/*riil* perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT mempunyai syarat utama dalam jual beli tanah , yaitu :⁹

1) Syarat Materiil.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a) Pembeli adalah seseorang atau badan hukum sebagai penerima hak yang harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.¹⁰ Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh

⁹Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses tanggal 20 Januari 2013.

¹⁰Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, LN RI Tahun 1960 Nomor 104, TLN RI Nomor 2043, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 21.

pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.¹¹

- b) Penjual adalah pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dan hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua atau lebih orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.¹²
- c) Tanah yang diperjualbelikan adalah tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹³

2) Syarat Formal.

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat dihadapan PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena

¹¹*Ibid*, Pasal 26 (2).

¹²Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Cetakan Kesatu, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 2.

¹³*Ibid*.

UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan jual beli tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap penjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁴ Setelah akta jual beli dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak akta jual beli tersebut ditandatangani PPAT menyerahkan dan mendaftarkan akta jual beli tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan akta jual beli tersebut sebagai pemindahan haknya.¹⁵

Dengan demikian dari penjelasan diatas diketahui bahwa hak atas tanah tersebut dapat dialihkan, misalnya dengan jual beli. Dimana dalam peralihan dengan jual beli tersebut maka harus dilakukan atau dibuat dalam Akta Jual Beli dihadapan PPAT, dan Akta Jual Beli tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk peralihan haknya.

Dalam hal pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat asas-asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diantaranya sebagai berikut :¹⁶

a) Asas Sederhana.

Asas ini menjelaskan ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

¹⁴Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung, 1998, h. 23.

¹⁵Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *op.cit*, Pasal 40 (1).

¹⁶*Ibid*, Pasal 2.

b) Asas Aman.

Asas ini menjelaskan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c) Asas Terjangkau.

Asas ini menjelaskan pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d) Asas Mutakhir.

Asas ini menjelaskan kelengkapan data yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data.

e) Asas Terbuka.

Asas ini menjelaskan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat.

Menurut KUHPerdata, kecakapan bertindak dalam hukum (*rechtsbekwaamheid*) merupakan kemampuan seseorang untuk membuat suatu perjanjian, sehingga perikatan yang diperbuatnya menjadi sah menurut hukum.¹⁷ Oleh karena itu setiap perbuatan hukum kepemilikan hak 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.¹⁸

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan dewasa secara fisik dalam hukum pertanahan, bersandar kepada ketentuan Pasal 330 KUHPerdata, yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin”, hal ini dapat dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang dapat dijadikan dasar pengaturannya.

¹⁷Solahuddin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Pertama, Visimedia, 2007, Pasal 1320, Pasal 1330 dan Pasal 1451.

¹⁸*Ibid*, Pasal 1446 dan Pasal 1454.

Tidak satu pun 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 dianggap secara normal mempunyai kematangan berpikir dan kemampuan menyadari sepenuhnya tindakan dan akibatnya. Namun, sebaliknya kita hanya dapat melihat tujuannya, yaitu untuk melindungi anak dibawah umur yang tidak patut menerima akibat hukum.¹⁹

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT tidak ada disebutkan batasan umur anak dibawah umur dalam pasalnya. Sehingga dalam pelaksanaannya PPAT akan mengacu pada ketentuan peraturan-perundangan yang terkait dengan pelaksanaan jual beli atas tanah. Akan tetapi ketentuan umur itu terjadi perbedaan dari beberapa ketentuan peraturan ada yang menentukan 18 (delapan belas) tahun dan ada yang menentukan 21 (dua puluh satu) tahun, dikecualikan untuk yang sudah menikah.

Menurut Pasal 47 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menentukan, anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Demikian juga Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, menentukan dewasa setelah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun.

Menurut Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditentukan, penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah.

Menurut Pasal 63 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, beberapa bagian daerah terutama Tangerang Selatan dan Kabupaten Bogor penghadap dapat melakukan

¹⁹J. Satrio, *Hukum Pribadi Bagian I Person Alamiah*, Cetakan Ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 48.

jual beli tanah, karena penghadap telah memiliki Kartu Tanda Penduduk.²⁰

b. Kerangka Konseptual.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antar konsep-konsep khusus yang menjadi pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.²¹ Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

- 1) PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.²²
- 2) Kantor Pertanahan adalah unit kerja badan pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.²³
- 3) Akta PPAT adalah akta autentik tanah yang dibuat dihadapan PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.²⁴

²⁰Indonesia, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006, LN RI Tahun 2006 Nomor 124, TLN RI Nomor 4674, *Tentang Administrasi Kependudukan Dan Catatan Sipil*, Pasal 63.

²¹Soerjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2008, h. 132.

²²Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN RI Tahun 1998 Nomor 52, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 1 (1).

²³Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *op.cit*, Pasal 1 (23).

²⁴Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, *op.cit*, Pasal 1 (4).

- 4) Anak dibawah umur adalah anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.²⁵
- 5) Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah atas peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akad yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku.²⁶
- 6) Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.²⁷
- 7) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.²⁸
- 8) Pajak Penghasilan (PPh) adalah penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha

²⁵Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, LN RI Tahun 1974 Nomor 1, *Tentang Perkawinan*, Pasal 47 (1).

²⁶Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *op.cit*, Pasal 1 (12).

²⁷*Ibid*, Pasal 1 (20).

²⁸Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, LN RI Tahun 2000 Nomor 130 *Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Pasal 1 (1) .

real estate, dan persewaan tanah dan atau bangunan dikenakan pajak bersifat final.²⁹

6. Metode Penelitian.

Metode penelitian adalah suatu cara yang akan digunakan untuk mendapatkan suatu data dari obyek penelitian, yang kemudian data tersebut akan diolah guna mendapatkan data yang lengkap dan hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, adapun yang menyangkut tentang metodologi penelitian dan penelitian ini meliputi :

a. Jenis Penelitian.

Dalam penelitian ini jenis yang akan digunakan penulis menggunakan penelitian *yuridis-normatif*, yakni suatu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan hukum yang lain.³⁰

b. Pendekatan Penelitian.

Sesuai dengan masalah yang diajukan, penulis menggunakan jenis penelitian *deskriptif analitis*. Penelitian *deskriptif analitis* adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum sebagai objek penelitian, demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian. Sesuai dengan masalah yang diajukan, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek pelaksanaan dari hasil penelitian di lapangan.³¹

²⁹Indonesia, Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, LN RI Tahun 2008 Nomor 133, TLN RI Nomor 4893, *Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan*, Pasal 4 (2) huruf d.

³⁰Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.13.

³¹Soerjono Soekanto, *op.cit*, h. 63.

c. Teknik Pengumpulan Data.

Untuk mengumpulkan dari sumber data yang disebut diatas, penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa penelitian kepustakaan, yang merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, surat kabar, majalah, jurnal dan dokumen resmi yang terkait dengan permasalahan yang sesuai dengan dasar penyusunan penulisan hukum ini.

Dalam penelitian ini, penulis dalam pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1) Bahan Primer.

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara otoritas (*autoritatif*)³². Bahan hukum primer dalam penyusunan penulisan hukum ini, yaitu :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1 Tentang Perkawinan.
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- d) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4674 Tentang Administrasi Kependudukan.
- e) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara

³²Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.47.

Republik Indonesia Nomor 4893 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

- f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 Tentang Notaris.
- g) Surat Penetapan Pengadilan Agama Nomor Perkara 065/Pdt.P/2012/PA.JT.
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 Tentang Pendaftaran Tanah.
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- k) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Sekunder.

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer³³, yaitu :

- a) Bahan-bahan yang diperoleh dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, surat kabar, majalah, jurnal, sumber internet, dan dokumen resmi yang terkait dengan permasalahan yang sesuai dengan dasar penyusunan penulisan hukum ini.
- b) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

3) Bahan Tersier.

Bahan Tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan berbentuk kamus hukum serta ensiklopedia yang berkaitan dengan bidang hukum.

³³*Ibid*, h.54.

d. Teknik Analisa Data.

Analisa data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisa yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara *deskriptif analitis*, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai penerapan dalam praktek mengenai batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berdasarkan Analisa Kasus Perkara Nomor 065/Pdt.P/2012/PA.JT)”, dan penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

7. Sistematika Penulisan.

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN.

Pada bab ini diuraikan hal yang menjadi latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, serta metode penelitian.

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DAN PPAT.

Pada bab ini diuraikan merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan umum jual beli, sebjek jual beli, objek jual beli, pengertian perjanjian dan pengertian PPAT teori-teori umum ini merupakan kumpulan pendapat para ahli hukum, dan hasil dari Surat Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Timur sebelumnya.

BAB III : PELAKSANAAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN PPAT.

Pada bab ini diuraikan Peranan PPAT dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, menjelaskan subjek hak atas tanah, obyek hak atas tanah, dan alas hak tanah dengan populasinya yaitu semua orang yang terkait dengan PPAT dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh anak dibawah umur dalam analisa kasus nomor 065/Pdt.P/2012/PA.JT guna mendapatkan sampel bertujuan, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

BAB IV: PEMBAHASAN PELAKSANAAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR BERDASARKAN ANALISA PERKARA NOMOR 065/PDT.P/2012/PA.JT.

Pada bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan, yang meliputi pembahasan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yang akan menguraikan penerapan dalam praktek mengenai batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan bagaimana kekuatan hukum sahnya suatu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh anak yang dibawah umur dihadapan PPAT.

BAB V : PENUTUP.

Pada bab ini diuraikan tentang kesimpulan dan saran-saran hasil penelitian.