

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum demikian berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945¹, sehingga negara mempunyai kewajiban atas masyarakat untuk melindungi segenap bangsa Indonesia serta seluruh tumpah darah Indonesia juga memajukan kesejahteraan umum sebagai 2 (dua) dari 4 (empat) tujuan negara Indonesia yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dimana tanah dan tumpah darah Indonesia berdasarkan alinea keempat tersebut melingkupi bumi, air, dan kekayaan alam yang berada di dalamnya.² Hal demikian juga sejalan dengan yang ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.³

Secara umum, mengenai gagasan negara hukum bertujuan untuk menjauhkan negara yang mana di dalamnya terdapat pemerintahan dari perbuatan yang semau-maunya. Sebab jika suatu pemerintahan tidak mengacu pada suatu perangkat hukum yang mengikat dan nyata, maka akan sangat mungkin menimbulkan segala bentuk kekeliruan atau yang biasa kita sebut dengan penyimpangan, sehingga pada era sekarang ini, seluruh tatanan kehidupan

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 Ayat (3)

² Fredrik Mayore Saranaung, “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Perundang Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. VI, No. 1, Jan-Feb 2017, hlm. 13

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 Ayat (1).

bernegara adalah diatur secara gamblang sesuai prosedur hukum yang relevan.⁴

Anak adalah anugerah pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa kepada orang tuanya. Dalam sebuah keluarga, masing-masing anak tidak sekadar tumbuh juga berkembang dalam sebuah keluarga, akan tetapi berkembang pula di tengah masyarakat. Atas lahirnya seorang anak akan timbul hak dan kewajiban yang dimilikinya sebagai subjek hukum justru sebelum anak itu lahir. Hal demikian sejalan dengan "Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan anak menghendaknya", menurut Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).⁵ Perhatian atas anak telah lama ada sejalan dengan peradaban manusia sendiri. Oleh karena itu, diperlukan keterlibatan orang lain dalam segala hal yang berkaitan dengan kesehatan jasmani dan rohaninya, serta pengawasan atas segala hal yang dimilikinya untuk menjaga dan mengembangkannya di masa depan.⁶

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perlindungan Anak merupakan payung hukum yang mengatur perlindungan terhadap anak di Indonesia. Salah satu aspek yang diatur dalam peraturan ini ialah perlindungan terhadap anak yang berada di bawah umur dalam perwalian. Terdapat sejumlah ketentuan yang berkaitan dengan perlindungan anak di bawah perwalian dalam undang-undang ini, diantaranya mengatur terkait proses penetapan pengadilan perihal permohonan perwalian.⁷ Bagi anak di bawah umur yang memerlukan perwalian, yang mana perwalian ini dapat dilakukan oleh orang tua atau keluarga terdekat anak, atau oleh lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan perwalian jika anak tidak memiliki orang tua atau keluarga yang layak. Lebih daripada itu, setelah diperoleh penetapan perwalian, Undang-Undang tersebut juga

⁴ Janpatar Simamora, "Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, Nomor 3, September 2014, hlm. 548

⁵ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, Cet. 28, 1997, hlm. 3.

⁶ Dian Intan Lestari dan Akhmad Khisni, "Tinjauan Yuridis Permohonan Perwalian Dalam Pengurusan Izin Jual Harta Anak Di Bawah Umur Di Pengadilan Negeri Jepara", *Jurnal Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (IKIMU)* 7, 19 Januari 2019, hlm. 13

⁷ Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, Pasal 33 Ayat (2).

menjelaskan tentang tanggung jawab Wali dalam memberikan perlindungan kepada anak di bawah pengawasannya. Wali bertanggung jawab untuk melindungi hak-hak anak dan wajib mengelola harta milik Anak yang bersangkutan untuk kepentingan terbaik bagi Anak.⁸

Dari tahun ke tahun, bidang pertanahan di Indonesia yang lebih khususnya terkait peralihan Hak Atas Tanah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan yang dimaksud ialah perihal peralihan Hak Atas Tanah. Dalam proses peralihan hak atas tanah, dapat dilakukan 2 (dua) cara yakni beralih dan dialihkan. Beralih berarti berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Seperti misalnya, melalui pewarisan. Sementara dialihkan berarti berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemilik hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya itu hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dikenal sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau PPAT.¹⁰

Dalam melakukan jual beli tanah, supaya hak atas tanah dapat beralih dari

⁸ *Ibid*, Pasal 33 Ayat (4).

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 Ayat (1).

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1.

Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli, maka suatu perbuatan hukum berupa pemberian secara yuridis atau balik nama hak atas tanah.¹¹ Peralihan Hak Atas Tanah yang merupakan perpindahan suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum kepada subjek hukum lainnya, dilakukan secara sistematis sesuatu ketentuan yang mengaturnya untuk mencapai kepastian hukum yang diinginkan. Hal tersebut juga untuk mengukuhkan hak-hak Pihak Pembeli sebagai pemegang hak yang baru.

Terkait dengan Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual-Beli telah diatur secara khusus dalam UUPA dari Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Namun untuk melakukan Jual-Beli atas suatu bidang hak atas tanah di Indonesia sendiri memang tidak dapat dilakukan secara asal-asalan. Melakukan Jual-Beli tanah tidak seperti kita membeli buah di toko buah yang hanya dengan cara menyebutkan nama buahnya lalu kita membayarnya, kemudian setelah itu transaksi selesai kita bisa langsung memakan buah yang sudah dibayar tersebut. Melainkan, dalam transaksi Jual Beli tanah juga melakukan suatu perbuatan hukum lainnya yang berupa penyerahan secara yuridis atau secara umum dikenal dengan sebutan balik nama.

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh subjek hukum umumnya disebabkan karena tanah menjadi salah satu bagian penting dalam hidup manusia. Di atas tanah itulah manusia tinggal. Dengan bertambahnya manusia maka akan semakin bertambah pula kebutuhan akan tanah. Melalui transaksi jual beli tanah inilah manusia dapat memenuhi kebutuhannya masing-masing. Lebih lanjut mengenai cara transaksi Jual beli atas bidang tanah wajib ditentukan, misalnya mengenai harga tanah yang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli, pembayaran pajaknya, mengenai biaya balik nama dan lain sebagainya. Setelah kesepakatan sudah tercapai oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), selanjutnya melakukan prosedur balik nama. Tujuan dilakukannya balik nama sebagai upaya agar tidak terjadi lagi suatu kesalahan sekaligus menghindari

¹¹ Dian Ekawati, *et.al.*, “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia”, *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, Vol. 2, Nomor 1, 2021, hlm. 91

terjadinya perselisihan.

Menurut ketentuan yang berlaku, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dilakukan semata hanya di bawah tangan tanpa adanya akta jual beli. Melainkan harus dengan akta jual beli yang dibuat PPAT sesuai dengan tempat kedudukan hak atas tanah tersebut berada. Namun apabila peralihan hak atas tanah sudah dilakukan di bawah tangan maka dalam hal untuk melanjutkan pengurusan balik nama sertifikat harus tetap dibuatkan lagi akta jual beli oleh PPAT.

Peralihan hak atas tanah demikian tidak dapat dilakukan oleh anak yang masih di bawah umur, hal demikian sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹² bahwa sebab tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa atau yang dimaksud dengan anak yang masih di bawah umur sebagai subjek hukum dalam melakukan suatu perbuatan hukum tersebut. Dapat kita pahami bahwa kedewasaan seseorang menjadi patokan dalam menentukan seseorang itu dapat dinyatakan cakap atau tak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hal ini anak dapat diwakili oleh orang tua dalam melakukan perbuatan hukum apabila kepentingan anak tersebut menghendaki.¹³

Pada tahun 2022 YK bersama kedua anaknya ZW yang berusia 21 Tahun dan FAS berusia 7 Tahun bermaksud untuk menjual sebidang tanah atas SHM Nomor: 6744/Mustikasari tersebut. Dalam peralihan hak atas tanah yang akan dilakukan merupakan suatu perbuatan hukum berupa jual beli. Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan melibatkan anak di bawah umur yang menjadi salah satu pemegang hak, namun pada Pasal 1320 KUHPer telah diatur bahwa yang menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu cakap hukum, yang dalam hal ini tidak dapat terpenuhi. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan bagi FAS yang masih berusia 7 (tujuh) tahun untuk melakukan

¹² R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, hlm. 341

¹³ Kartika Gusmawati, Esther Masri, Oti Handayani, "Pertanggungjawaban Wali Dalam Menjalankan Kekuasaan terhadap Harta Anak Di Bawah Umur Setelah Berakhirnya Perwalian", *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 9, Nomor 1, 2023, hlm. 110

perbuatan hukum berupa pembuatan akta jual beli.

Dari latar belakang dan contoh kasus di atas, Penulis tertarik untuk mengkajinya. Hal demikian menjadi persoalan yang menarik untuk Penulis kaji karena terdapat batasan umur apabila seseorang dapat dikatakan cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka penulis mengkajinya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI PERMOHONAN PENETAPAN PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.”**

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Apakah perwalian anak di bawah umur yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa penetapan pengadilan memiliki akibat hukum?
2. Bagaimana implementasi permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur oleh Pengadilan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum perwalian anak di bawah umur yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa penetapan Pengadilan.
3. Untuk mengetahui implementasi permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur oleh Pengadilan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, adapun kegunaan penulisan dari

skripsi ini adalah:

1. Kegunaan Teoretis

Kegunaan teoretis dari penulisan skripsi ini adalah untuk menambah ilmu pengetahuan khususnya tentang akibat hukum perwalian anak di bawah umur yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa penetapan pengadilan dan implementasi permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur oleh pengadilan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis penelitian ini adalah diharapkan dapat membantu dan memberikan masukan serta sumbangan pemikiran bagi para pihak terkait dalam masalah yang diteliti dan berguna dalam menyelesaikannya.

1.5 Kerangka Konseptual, Kerangka Teoretis, dan Kerangka Pemikiran

1.5.1 Kerangka Konseptual

Agar lebih jelas dan terarah penulisan ini, maka penulis memberikan suatu gambaran kerangka konseptual untuk merumuskan makna yang diantaranya sebagai berikut:

a) Perwalian

Perwalian (*voogdij*) adalah istilah yang berasal dari kata "wali", yang berarti orang lain yang bertanggung jawab untuk mengawasi dan mewakili anak yang belum dewasa atau belum akil baligh (berusia di bawah 18 tahun dan belum menikah) sebagai pengganti orang tuanya. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Kompilasi Hukum Islam (KHI) mengatur perwalian dan hak asuh anak. Pasal 107 KHI menyatakan bahwa "Perwalian hanya dapat dilakukan terhadap anak yang belum

berumur 21 tahun dan atau belum pernah melangsungkan perkawinan”.¹⁴

b) Anak Di Bawah Umur

Dalam arti sempit, pengertian anak berpatokan pada umur anak yang berada di bawah umur. Pengertian anak adalah setiap orang yang belum memiliki cukup umur, yaitu seseorang yang berusia di bawah 18 tahun, kecuali dalam kasus-kasus di mana undang-undang yang berlaku menetapkan bahwa seseorang telah menjadi dewasa lebih awal, demikian dalam Pasal 1 Konvensi Hak Anak (*Convention on The Right of The Child*).¹⁵

c) Peralihan Hak Atas Tanah

Kata peralihan memiliki pengertian suatu perpindahan dari tempat yang satu ke tempat yang lain yang dilakukan secara sengaja karena suatu kepentingan. sementara hak ialah suatu yang dijamin oleh hukum yang dimiliki setiap subjek hukum di Indonesia dan sebagai unsur Normatif yang menjadi pedoman dalam berperilaku dan melindungi kebebasan kekebalan serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya. Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik hak atas tanah tersebut yang baru. Peralihan tersebut bisa terjadi karena di sengaja untuk dialihkan seperti jual beli, hibah, dan lain sebagainya, sedangkan untuk peralihan yang terjadi karena ketidak sengajaan terjadi karena kematian oleh pemilik hak terdahulu yang kemudian dilakukan pencatatan waris terhadap hak atas tanah tersebut kepada ahli warisnya yang berhak.

¹⁴ Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam (KHI)*, Cet. 8, Bandung: Nuansa Aulia, 2020, hlm. 31

¹⁵ Zahra Apritania Jati, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali”, *JURNAL ILMU HUKUM: ALETHEA*, Vol. 4, Nomor 2, 2021, hlm. 122

d) Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Bab Ke Lima Tentang Jual Beli KUHP, Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁶ Lebih lanjut, ditegaskan pula pada Pasal 1458 bahwa Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.¹⁷

Bilamana jual beli ialah sebuah perjanjian, artinya terjadi suatu hubungan timbal balik yang mana pihak yang satu selaku penjual berjanji untuk menyerahkan hak miliknya, sementara pihak yang lainnya selaku pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan atas perolehan hak kepemilikan tersebut.¹⁸ Jual beli menjadi salah satu cara perolehan hak atas tanah yang dilaksanakan secara derivatif. Yang dimaksud dengan derivatif ialah perolehan hak atas suatu tanah yang terjadi dari tanah yang dimiliki maupun dikuasai oleh pihak lain dengan cara peralihan hak atas tanah.¹⁹

1.5.2 Kerangka Teoretis

a) Teori Itikad Baik

Teori yang dipakai dalam penelitian skripsi ini ialah teori itikad baik. Atas kesepakatan untuk melakukan suatu peralihan hak atas tanah bahwa pada saat itu telah terjadi perjanjian. Mengenai sahnya suatu perjanjian diatur dalam Bagian Kedua Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian yakni Pasal 1320 KUHP

¹⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 366

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

¹⁹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 12.

yang syaratnya antara lain:²⁰

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya sebab yang halal.

Pasal 1338 Ayat (3) KUHP, disebutkan pula bahwa suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya teori ini diartikan bahwa para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib melaksanakan substansi kontrak menurut kepercayaan serta keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau kontrak tersebut.

b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.²¹ Pada hakikatnya, hukum harus pasti dan juga adil. Pasti berarti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu wajib sebagai penunjang suatu aturan yang dinilai wajar. Hanya karena sifatnya yang adil dan dilakukan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Hukum merupakan sekumpulan aturan-aturan atau kaidah-kaidah yang mengatur tentang kehidupan bersama, aturan yang mengatur terkait tingkah laku yang berlaku, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.²² Hukum tanpa adanya nilai kepastian akan hilang makna yang dikandungnya, sebab tidak bisa lagi menjadi pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum*, yang dimaknai dengan dimana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum.²³

²⁰ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 339.

²¹ C.S.T Kansil, *et, al.*, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009, hlm. 385.

²² Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010, hlm. 24.

²³ *Ibid*, hlm. 82.

1.5.3 Kerangka Pemikiran

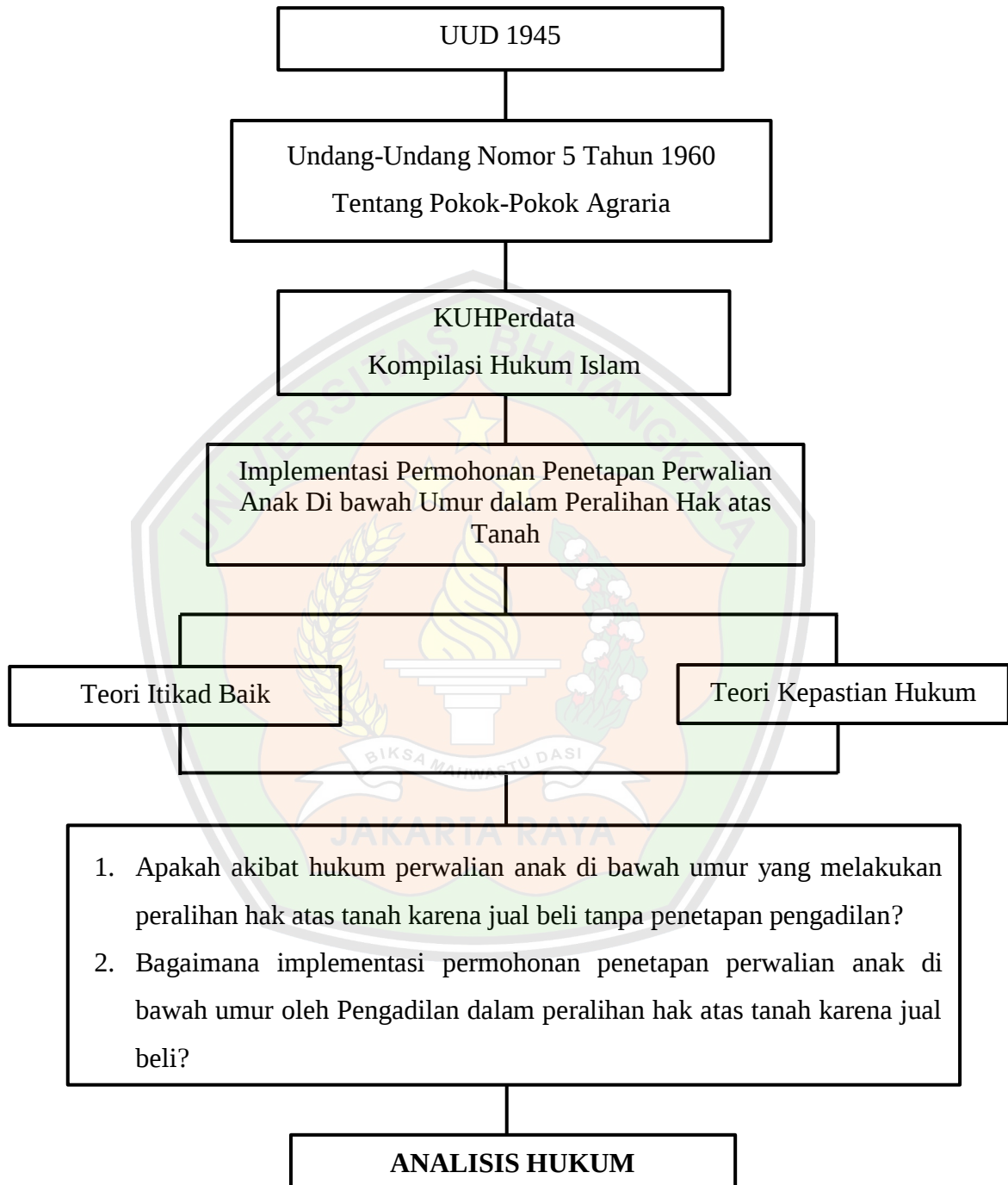


Diagram 1.1 Kerangka Pemikiran

1.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu memiliki tujuan untuk memperoleh bahan sebagai perbandingan dan acuan. Selain daripada itu, untuk menghindari anggapan adanya kesamaan dengan penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Hasil Penelitian Hasriyani Hafid (2016)

Skripsi ini ditulis oleh Hasriyani Hafid (2016) berjudul “*Sistem Penetapan Perwalian Anak dalam Perkara Kewarisan di Pengadilan Agama Klas IA Makassar (Studi Kasus Tahun 2014-2015)*”. Jenis penelitian yang digunakan yakni *Field Research* Kualitatif Deskriptif. Yang mana penelitian yang dilakukan ini menginterpretasikan dengan bahasa penelitian yang diterima dari informan di lapangan sebagai wacana untuk memperoleh penjelasan mengenai keadaan yang ada dengan memperhadapkan variabel-variabel yang nantinya disajikan deskripsi tentang objek penelitian.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa Wali memiliki kewenangan untuk mengurus pribadi dan mengelola pula harta orang di bawah perwaliannya. Atas perwalian harta bendanya wali diharuskan mengelolanyasecara baik, salah satunya dengan mencatat jumlah hartanya saat memulai perwalian dan menyerahkan kembali kepada anak setelah masa perwalian selesai karena anak telah dewasa dan mampu mengurus dirinya sendiri. Pada dasarnya, proses perwalian anak-anak memberikan kekuatan kepada wali anak-anak karena mereka memiliki surat kuasa untuk menjaga kesehatan dan masa depan anak-anak mereka, termasuk memastikan pendidikan mereka.

2. Hasil Penelitian Aditya Wicahyana (2018)²⁴

Skripsi ini ditulis oleh Aditya Wicahyana (2018) berjudul “*Tinjauan Yuridis Pengangkatan wali dari anak di bawah umur dalam menjual warisan ayahnya (Pengadilan Negeri Sukoharjo Penetapan Nomor 11/Pdt.P/2016/PN)*”.

²⁴ Aditya Wicahyana, “*Tinjauan Yuridis Pengangkatan wali dari anak di bawah umur dalam menjual warisan ayahnya (Pengadilan Negeri Sukoharjo Penetapan Nomor 11/Pdt.P/2016/PN Skh.*”, Skripsi, Surakarta: Universitas Muhammadiyah, 2018

Skh.”. Jenis penelitian yang digunakan yaitu metode normatif, sebab yang penelitian ini yakni meneliti kaidah hukum, asas hukum yang adadalam pengangkatan wali dapat diketahui kedudukan hukum dan legalitas tentang mengenai pengangkatan wali dari anak di bawah umur dalam menjual tanah warisan ayahnya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa diterimanya permohonan perwalian bergantung pada pembuktian. Apabila terbukti yang didasarkan atas suatu hak, maka akan dikabulkan. Dalam putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1917, Mahkamah Agung mensyaratkan bahwa permohonan harus diajukan oleh orang yang memiliki hubungan hukum. Lalu, Pasal 47 ayat (1) UU RI Nomor 1 tahun 1974, Pasal 48 UU R I Nomor 1 tahun 1947, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA ialah yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan terkait Penetapan Nomor 11/Pdt.P/2016/PN Skh, dimana telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, yang mana dalam melakukan perbuatan hukum akta harus dilakukan oleh orang yang cakap hukum. Hakim juga mempertimbangkan kepentingan anak pemohon yang memerlukan biaya sekolah dan kehidupan sehari-hari, yang diperkuat dengan adanya bukti-bukti, saksi-saksi, serta keterangan kedua saudaranya yang telah dewasa untuk memberikan persetujuan atas keinginan pemohon untuk menjual tanah warisannya.

3. Hasil Penelitian Larasati (2022)

Skripsi ini ditulis oleh Larasati (2022) berjudul “*Tanggungjawab Wali Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Karena Pewarisan*”. Jenis Penelitian ini adalah menggunakan metode yuridis sosiologis. Penelitian ini menekankan penelitian yang tujuannya ialah memperoleh pengetahuan hukum empiris dengan turun langsung pada objek penelitian.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan

bahwa Pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada anak karena pewarisan yakni wajib taat serta memenuhi peraturan hukum yang berlaku. Jika anak di bawah umur yang diwakili oleh seorang wali ingin menjual harta warisan mereka, mereka harus pergi ke Pengadilan Agama (untuk orang Islam) atau Pengadilan Negeri (untuk orang non-Muslim) untuk mengajukan permohonan. Mereka juga harus meminta izin menjual sebagai dasar untuk melakukan tindakan hukum. Setelah mengajukan permohonan penetapan, pengadilan maka bisa dilaksanakan peralihan hak dengan akta jual beli tanah yang dapat dibuat oleh PPAT lalu didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Lebih lanjut mengenai tanggung jawab seorang wali dalam peralihan hak atas tanah ialah wali wajib menjaga anak yang berada di bawah kekuasaannya dan harta bendanya dengan sebaik-baiknya dengan menghormati agama kepercayaan anak itu. Wali juga bertanggung jawab atas harta benda anak yang berada di bawah kekuasaannya serta kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan walinya. Wali juga harus membuat daftar harta benda anak yang berada di bawah kekuasaannya pada waktu memulai jabatannya dan mencatat semua perubahan yang terjadi pada daftar tersebut.

4. Hasil Penelitian Devi Maharani Syafira Sembiring (2022)

Skripsi ini ditulis oleh Devi Maharani Syafira Sembiring (2022) berjudul *“Permohonan Wali Untuk Menjual Tanah Warisan Anak Dalam Perwaliannya (Studi Kasus Putusan Nomor 36/Pdt.P/2022/PN LBP)”*. Jenis Penelitian yang digunakan Yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan dengan pendekatan masalah yang di dasarkan pada peraturan undang-undang, teori serta konsep yang berhubungan dengan penelitian ini. Metode penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa orang tua yang bertindak atas nama anak tersebut untuk mewakili kepentingan anak, baik di hadapan pengadilan maupun di luarnya, merupakan wujud kuasa dari anaknya menurut undang-undang. Jika anak yang tidak

berada di bawah penguasaan orang tua berada di dalam perwalian, atau kekuasaan wali, orang tua tidak memerlukan penetapan sebagai orang tua dari pengadilan untuk mewakili anaknya. Setelah mendapatkan penetapan, maka orang tua dapat mengurus harta anak demikian menurut kebutuhan yang terbaik untuk anaknya. Kemudian, dalam penentuan perwalian, yang dijadikan dasar bagi orang untuk dapat ditetapkan sebagai wali ialah hak, apabila semua persyaratan dan kriteria untuk menjadi wali dapat dipenuhi, maka hakim akan memutuskan orang tersebut dapat menjadi wali. Dalam hal yang menjadi pertimbangan bagi hakim dalam memberikan izin kepada wali untuk menjual harta anak di bawah umur yakni bahwa penjualan tersebut merupakan demi kepentingan terbaik bagi anak. Lebih lanjut mengenai dampak hukum apabila seorang menjual harta anak di bawah umur dan statusnya bukan seorang wali, maka perbuatannya adalah melawan hukum sehingga dapat dituntut. Dapat dipahami bahwa untuk menjual harta warisan anak, wajib dilakukan oleh wali dengan memperoleh penetapan dari hakim yang berwenang.

5. Hasil Penelitian Dian Intan Lestari dan Akhmad Khisni (2022)

Jurnal Penelitian yang dilakukan oleh Dian Intan Lestari dan Akhmad Khisni (2022) berjudul “*Tinjauan Yuridis Permohonan Perwalian Dalam Pengurusan Izin Jual Harta Anak Di Bawah Umur Di Pengadilan Negeri Jepara*”. Jenis penelitian yang digunakan yakni Yuridis Normatif yakni, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundangundangan atau *statute approach* yang dilakukan dengan cara menelaah konsep teori dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penulisan ini. Pendekatan kasus yang dilakukan dengan mendalami perkara-perkara yang berhubungan dengan perwalian dan izin jual harta yang terdapat dalam penetapan Pengadilan Negeri Nomor 10/Pdt.P/2021/PN.Jpa.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa dalam proses pengajuan permohonan perwalian di Pengadilan Negeri Jepara sudah sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung (MA) Nomor 1

Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik. Penetapan Pengadilan atas permohonan perwalian menjadi upaya hukum tingkat pertama dan terakhir, maka tak lagi ada upaya hukum banding. Setelah mendapatkan penetapan perwalian, wali bertanggung jawab untuk membuat daftar harta anak yang berada di bawah penguasaannya pada saat ia mulai menjabat dan menyusun semua perubahan harta anak yang digunakan untuk kepentingan anak. Dalam proses pengalihan harta, Wali diwajibkan untuk mengalihkan semua hak kepada anak ketika anak tersebut telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah. Selanjutnya Hakim mengabulkan penetapan perwalian Hakim mempertimbangkan kemaslahatan untuk mencapai kepastian hukum dan keadilan. Apabila permohonannya ditolak, hal ini dapat mengakibatkan banyak permasalahan bagi pemohon. Sebab penetapan ini menjadi syarat administratif dalam hal jual harta anak di bawah umur yang diwakilkan oleh walinya. Sehingga untuk dapat melaksanakan Jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki anak di bawah umur yang dilaksanakan oleh PPAT harus dengan Penetapan Pengadilan Negeri.

Berdasarkan 5 (lima) penelitian terdahulu yang penulis sebutkan di atas, dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan, meskipun terdapat beberapa fokus kajian yang sama, yakni mengenai perwalian, namun yang akan penulis kaji dalam penelitian ini ialah lebih menekankan pada perwalian anak di bawah umur dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah karena jual beli, akibat hukum apa yang ditimbulkan apabila perwalian anak di bawah umur yang dilakukan tanpa penetapan pengadilan dan mengenai implementasi permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur oleh Pengadilan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli.

1.7 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Hukum

Normatif-Empiris, yakni metode penelitian yang menggabungkan metode penelitian hukum normatif dan data unsur empiris.²⁵ Penelitian Hukum Normatif-Empiris dimulai dengan ketentuan hukum positif yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga penelitian selalu melibatkan kombinasi 2 (dua) tahap kajian:²⁶

- 1) Mengkaji tentang hukum normatif yang berlaku;
- 2) Menerapkannya pada peristiwa spesifik untuk mencapai tujuan. Hasil penerapan akan menentukan apakah ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dilaksanakan secara sesuai atau tidak dan penerapannya dapat dicapai melalui tindakan nyata dan dokumen hukum.

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Sebagaimana penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif-empiris, maka pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan Kasus yang tujuannya mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilaksanakan dalam praktik hukum, biasanya pula digunakan terkait kasus-kasus yang telah ada penetapan pengadilan. Kasus tersebut memiliki makna empiris. Pada suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut bisa dianalisis untuk mendapatkan suatu gambaran terhadap konsekuensi norma pada praktek hukum mengenai suatu aturan hukum dan memakai hasil analisisnya sebagai bahan masukan (*input*) dalam konstruksi hukum.²⁷ Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan memeriksa semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah (isu hukum) yang dihadapi. Pendekatan ini dengan melihat bagaimana undang-undang dasar berkorelasi dengan undang-undang, kemudian undang-undang yang satu dengan undang-undang yang berbeda. Karena yang diteliti ialah

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet-1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 52

²⁶ Granita Ramadani, *Analisis Aspek Metodologi Penelitian*, Depok: Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2009, hlm. 58.

²⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 321

berbagai aturan hukum, maka penelitian normatif harus menggunakan pendekatan perundang-undangan. Penulis melakukan penelitian dengan menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Jurnal yang berkaitan dengan penelitian peneliti, dan data elektronik berupa berita atau hal terkait dengan penelitian peneliti.

1.7.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber yang digunakan pada penelitian normatif utamanya ialah di perpustakaan sebagai data sekunder, yakni terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan yang ada dan sesuai dengahn objek penelitian), bahan hukum sekunder (bersumber dari buku-buku dan literature yang berhubungan dengan objek yang diteliti), dan bahan hukum tertier (kamus, ensiklopedia).²⁸ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

- a. Bahan Hukum Primer, yakni sumber bahan hukum yang paling utama, menjadi bahan hukum yang sifatnya autoritatif, yakni bahan hukum yang memiliki otoritas yang meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, meliputi:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kompilasi Hukum Islam;
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 7) data yang peneliti dapatkan dan amati secara langsung di lapangan

²⁸ *Ibid.*, hlm. 10

- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, yang terdiri atas:
- 1) buku-buku teks, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum;
 - 2) Jurnal-Jurnal hukum, termasuk yang *online*;
 - 3) Kamus-kamus hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk berupa penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder atau yang lebih dikenal dengan sebutan bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, dapat berupa: kamus ensiklopedia, media cetak dan media sosial seperti berita *online*, artikel *online* dan lainnya, dimana bahan ini merupakan bahan yang dapat memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.7.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1. Studi Kepustakaan atau *Library Research*, yang dilakukan dengan bahan primer, sekunder, dan tersier yang berhubungan erat dengan isu hukum yang ada dalam penelitian ini, kemudian akan dilakukan analisis berdasarkan teori-teori yang dapat dijadikan sebagai pedoman. Selain itu, dalam penelitian ini juga mempelajari dan mengutip bahan hukum dari sumber-sumber yang berupa peraturan perundang-undangan serta literatur yang terkait pada penelitian ini.
2. Internet, yang dilakukan dengan melakukan pengumpulan bahan-bahan hukum dengan cara mengakses Website dan jurnal-jurnal yang dipublikasikan secara *Online* yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum dalam penelitian ini. Bahan hukum tersebut tersebut kemudian dipelajari, dianalisis, dan dirumuskan ke dalam suatu sistem bahasan yang sistematis dan saling berkaitan dengan tema penelitian dan perumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini.

1.7.4 Metode Analisis Bahan Hukum

Adapun analisis Bahan hukum yang diperoleh dari kegiatan penelitian yakni menggunakan metode deskriptif analisis serta dilakukan dengan teknik penafsiran. penafsiran yang digunakan merupakan penafsiran gramatikal terhadap peraturan perundang-undangan. Penggunaan teknik analisis bahan hukum deskriptif analisis adalah karena diperlukannya suatu penggambaran secara menyeluruh dan mendalam terhadap pengaturan tentang perwalian anak di bawah umur dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Penafsiran atau interpretasi peraturan perundang-undangan adalah mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki serta dimaksud oleh para pembuat undang-undang. Penafsiran digunakan untuk mengupas peraturan perundang-undangan terkait mengenai permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur. Setelah melakukan penelitian dengan temuan-temuan yang ada penulis menafsirkan definisi yang ada serta bunyi-bunyi pasal dan doktrin mengenai permasalahan yang ada, bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini diuraikan secara sistematis mengikuti alur sistematika pembahasan. Kemudian dilakukan analisa secara mendalam terkait dengan implelementasi permohonan perwalian anak di bawah umur dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.