

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan bantuan dari orang lain dan tidak dapat hidup sendiri. Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia melakukan kegiatan jual beli, dimana kegiatan jual beli ini setiap harinya dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup diri sendiri, memenuhi kebutuhan hidup orang lain, untuk memperoleh barang atau benda, untuk memperoleh uang atau penghasilan, sebagai sumber mata pencaharian, dan lain sebagainya.

Kegiatan ekonomi yang dilakukan antara individu yang satu dengan individu yang lain kita kenal sebagai kegiatan jual beli. Dalam pelaksanaan kegiatan jual beli, kita mengenal ada pihak yang disebut dengan penjual dan ada pihak yang disebut dengan pembeli, para pihak mengikatkan diri pada suatu perjanjian sehingga kegiatan jual beli dapat terlaksana dengan baik karena pada dasarnya jual beli merupakan perjanjian.

Jual beli suatu objek (barang atau benda), salah satunya adalah jual beli tanah. Jual beli tanah ini terjadi ketika ada suatu tanah yang ingin diperjualbelikan, ada para pihak, yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan perjanjian para pihak. Jual beli tanah ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, agar hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat terpenuhi dengan baik serta tidak cacat hukum dalam

pelaksanaannya. Pelaksanaan jual beli tanah ini pada umumnya diawali dengan pengamatan langsung oleh pembeli terkait keadaan tanah yang diinginkan, setelah pembeli cocok dengan tanah yang diinginkan, maka akan dilakukan negosiasi antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga yang cocok, lalu akan dibuatkan perjanjian yang akan dilaksanakan dan dipenuhi para pihak, kemudian dibuatkan akta jual beli untuk peralihan hak kepemilikan tanah tersebut yang akan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

Orang-orang terkadang hanya memahami pelaksanaan jual beli tanah yang dimana tanah tersebut merupakan milik seseorang yang masih hidup dan para pihaknya telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Jadi, hanya cukup memperhatikan syarat-syarat lain dan langkah-langkah jual beli pada umumnya. Tetapi dalam kehidupan manusia, ternyata tidak semudah itu. Setiap kegiatan terkadang timbul masalah atau hambatan dan setiap masalah atau hambatan ada penyelesaiannya masing-masing.

Faktanya kita mengenal ada yang namanya kematian, dimana karena sebab tertentu seseorang meninggalkan keluarga dan juga harta kekayaan atau peninggalannya di dunia. Kematian merupakan hal yang tidak dapat diduga dan tidak dapat dihindarkan. Semua manusia hidup, tua, sakit dan mati. Manusia yang hari ini terlihat sehat dan baik-baik saja, bisa jadi sakit maupun meninggal di hari esok.

Harta kekayaan atau peninggalan yang ditinggalkan orang yang meninggal dunia tersebut merupakan harta warisan. Harta kekayaan tersebut diperoleh dengan usaha dan pekerjaan yang dilakukannya semasa hidup. Pada

saat orang tersebut meninggal dunia, maka harta yang dimilikinya tersebut akan dialihkan ke orang lain atau ahli warisnya.

Harta warisan dapat berupa uang, barang atau benda seperti tanah, rumah, kendaraan roda dua, kendaraan roda empat/mobil, dan lain-lain yang memiliki nilai tertentu. Kemudian harta warisan tersebut akan dibagikan kepada anggota keluarga dari orang yang meninggal dunia tersebut sesuai dengan aturan Hukum Waris yang ada. Contohnya seorang suami atau kepala keluarga yang meninggal dunia, kemudian meninggalkan seorang istri dan 2 (dua) orang anak di bawah umur.

Orang tersebut meninggalkan harta kekayaan atau peninggalan berupa satu bidang tanah. Tanah tersebut kemudian diwariskan kepada istri dan kedua anaknya atau langsung dibagikan sesuai dengan peraturan yang diatur dalam Hukum Waris Perdata ataupun Hukum Waris Islam, apabila yang bersangkutan adalah orang yang beragama Islam. Tanah yang ditinggalkan tersebut disebut dengan tanah waris dan orang yang menerima warisan tersebut disebut dengan pewaris atau ahli waris. Ternyata, di kemudian hari para ahli waris ingin menjual tanah waris tersebut dengan alasan untuk memenuhi kebutuhan hidup karena kepala keluarga mereka telah tiada.

Masalah ekonomi memang merupakan hal yang tidak dapat dihindarkan. Tetapi tanah tersebut tidak dapat dijual begitu saja, karena dalam melakukan jual beli atau untuk membuat suatu perjanjian yang sah orang tersebut harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu ada kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab

yang halal.<sup>1</sup>

Keterangan yang dituliskan di atas menunjukkan bahwa ada 2 (dua) orang anak di bawah umur yang turut menjadi ahli waris, sehingga tidak memenuhi salah satu syarat untuk membuat suatu perjanjian yang sah dan melakukan jual beli, yaitu kecakapan. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang tidak cakap membuat persetujuan adalah orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-Undang pada umumnya.<sup>2</sup>

Ketentuan umur untuk orang yang belum dewasa berbeda-beda, dimana menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang dikatakan belum dewasa adalah orang yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah melakukan perkawinan sebelumnya.<sup>3</sup> Menurut Pasal 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan adalah orang yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun.<sup>4</sup> Menurut SK Mendagri Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977 (“SK Mendagri 1977”) adalah:<sup>5</sup>

a. Dewasa politik, yaitu untuk dapat mengikuti pemilihan umum batas umur

---

<sup>1</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>2</sup> Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>3</sup> Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>4</sup> Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

<sup>5</sup> SK Mendagri Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977 (“SK Mendagri 1977”)

seseorang adalah 17 (tujuh belas) tahun;

- b. Dewasa seksual, yaitu menurut Undang-Undang Perkawinan yang baru untuk dapat melangsungkan pernikahan batas umur orang adalah 18 (delapan belas) tahun;
- c. Dewasa hukum, yaitu batas-batas umur yang ditentukan dalam peraturan-peraturan hukum tertentu yang dianggap cakap bertindak dalam hukum.

Pihak yang belum pernah melakukan jual beli dengan masalah seperti itu atau belum mempunyai pengalaman jual beli atau kurang mengerti mekanisme hukum mungkin tidak tahu apa yang harus dilakukan agar tanah tersebut dapat dijual. Oleh karena itu, biasanya orang akan pergi ke Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk menanyakan solusi dari masalah tersebut untuk sekaligus membuat akta jual beli ataupun akta penyerahan hak dengan ganti rugi tergantung dengan alas hak yang dimiliki orang tersebut.

Patut dipahami, apakah tanah tersebut merupakan tanah dengan sertifikat hak milik yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional atau hanya tanah dengan surat keterangan dan pernyataan maupun Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) dari desa. Jadi, Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tahu akta apa yang harus dibuat berdasarkan alas hak yang dimiliki pemilik tanah.

Tanah waris yang ingin dijual tetapi terdapat pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maka solusi yang didapat adalah dengan membuat atau memohon permohonan penetapan dari Pengadilan untuk perwalian atas anak di bawah umur tersebut, agar tanah waris tersebut dapat

dijual.

Wali mempunyai kewajiban atas harta benda milik anak di bawah umur tersebut, dimana pengadilan akan mempertimbangkan wali yang tepat untuk anak di bawah umur tersebut karena di kemudian hari wali yang terpilih yang akan melakukan perbuatan hukum atas nama anak di bawah umur tersebut sampai ia tumbuh dewasa dan cakap. Kemudian, setelah hakim memberikan atau mengeluarkan penetapan atau yang disebut dengan Penetapan Pengadilan baru dapat dilakukan proses jual beli dan pembuatan akta serta pendaftarannya ke Badan Pertanahan Nasional.

Anak di bawah umur tersebut masih memiliki ibu kandung dan masih hidup bersama ibu kandungnya sehingga muncul pemikiran mengapa Penetapan Pengadilan diperlukan dalam pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta jual beli di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul **Pelaksanaan Jual Beli dan Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Waris Milik Anak Di Bawah Umur Melalui Penetapan Pengadilan (Studi Kasus Penetapan Nomor: 28/Pdt.P/2017/PN.Stb).**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang dapat diteliti adalah:

1. Bagaimana peranan Penetapan Pengadilan dalam pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur?

2. Bagaimana pelaksanaan pengaturan hukum dalam jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur melalui Penetapan Pengadilan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Penetapan Pengadilan dalam pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pengaturan hukum dalam jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur melalui Penetapan Pengadilan.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mempunyai kontribusi baik secara teoritis dan praktis, apabila tujuan penelitian tercapai, yaitu:

#### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Memberikan wawasan dalam Ilmu Hukum, khususnya di bidang Hukum Perdata mengenai peranan Penetapan Pengadilan dan pelaksanaan pengaturan hukum dalam jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur melalui Penetapan Pengadilan di Kantor Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- b. Memberikan informasi mengenai syarat dalam jual beli dan pembuatan akta jual beli serta bentuk dan isi akta jual beli yang dibuat

oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) berdasarkan Penetapan Pengadilan.

#### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi pembaca, dapat digunakan sebagai sumber informasi dan perbandingan bagi Mahasiswa Progam Studi Ilmu Hukum di perguruan tinggi, penyelenggara pemerintahan, aparat penegak hukum maupun masyarakat.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini menggunakan sistematika sebagai berikut:

##### **BAB I                    PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, berisi tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang akan diteliti oleh penulis, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

##### **BAB II                TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, berisi tentang landasan teori yang berisi teori-teori hukum maupun hasil-hasil penelitian yang relevan sebagai dasar teori dalam pemecahan masalah penelitian.

Landasan teori tersebut terdiri atas tinjauan tentang akta jual beli, perjanjian, sertifikat tanah, hukum waris, anak, wali dan perwalian, dan Penetapan Pengadilan.

### **BAB III                    METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini, berisi tentang jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, jenis pendekatan, teknik analisis data, kemudian lokasi dan waktu penelitian.

### **BAB IV                    HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Dalam bab ini, berisi tentang pembahasan mengenai rumusan masalah yang diteliti oleh penulis menggunakan metode penelitian yang dipilih, yaitu membahas tentang peranan Penetapan Pengadilan dalam pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur dan juga pelaksanaan pengaturan hukum dalam jual beli dan pembuatan akta jual beli atas tanah waris milik anak di bawah umur melalui Penetapan Pengadilan.

### **BAB V                    KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini, berisi tentang kesimpulan dan saran dari permasalahan yang diteliti.