

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hak untuk mewaris adalah salah satu hak perdata, di mana hak untuk mewaris timbul karena adanya pewarisan, sedangkan pewarisan timbul karena terjadinya kematian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disingkat “KBBI”) pewarisan adalah proses beralihnya harta warisan dari pewaris kepada ahli waris menurut aturan hukum yang berlaku di masyarakat.¹ Artinya dengan meninggalnya pewaris, maka ahli warisnya memperoleh hak milik, serta berhak menerima warisan sejak terjadi peristiwa kematian yang menjadi sebab timbulnya pewarisan.

Harta waris peninggalan orang tua dapat berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak, di mana harta tidak bergerak dapat berupa tanah dan bangunan di atasnya serta hutang-hutang yang mungkin ada, yang semuanya jatuh ditangan para ahli warisnya. Harta waris berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertipikat seperti hak milik, maka proses peralihan hak dilakukan dari atas nama pewaris kepada atas nama para ahli warisnya.² Proses yang dilakukan adalah dilakukan pemecahan hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris, jika mungkin dilakukan pemecahan karena luasnya bidang tanah, dan setiap ahli waris berhak atas bagian pemecahan hak atas tanah, meskipun ia masih di bawah umur. Hal ini berarti ahli waris yang masih

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm 193

² M. Fuad Fatoni, “Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah Dengan Subjek Hukum Anak Dibawah Umur, Jurnal Fakultas Hukum”, Universitas Islam Blitar, Blitar, 2019

di bawah umur tetap memperoleh haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari harta waris, sehingga dalam pemecahan hak atas tanah, nama ahli waris yang masih di bawah umur tetap tercantum sebagai pemegang hak atas tanah.

Ahli waris yang masih di bawah umur, setiap tindakan yang berkait tidak dapat melakukan perbuatan hukum oleh dirinya sendiri karena menurut hukum termasuk orang yang dianggap tidak cakap hukum, dan anak yang masih di bawah umur dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, sehingga diperlukan orang yang sudah dewasa sebagai walinya. Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 345 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdata”), bahwa bila salah satu dari orang tua meninggal dunia, maka perwalian anak belum dewasa dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup, sejauh orang tua itu tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua, dan anak yang tidak di bawah naungan orang tua, perlu ditetapkan seorang wali baginya oleh pengadilan setempat.³ Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 359 KUHPerdata, bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.

Wali adalah seseorang yang berdasarkan penetapan pengadilan diberikan kewenangan untuk mengurus harta dan kelangsungan hidup anak yang masih di bawah umur, di mana perwalian menurut hukum Islam ialah penguasaan

³ *Ibid.*,

penyempurnaan yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk menguasai dan melindungi orang atau barang, dan orang yang diberi kekuasaan perwalian disebut wali.⁴ Perwalian menurut Pasal 1 huruf h Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disingkat “KHI”), adalah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, orang tua yang masih hidup tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Wali meskipun diberikan hak dan wewenang untuk mengelola harta anak yang dalam perwaliannya, tidak serta merta dapat mengalihkan hak atas tanah milik anak tersebut ke orang lain tanpa adanya penetapan perwalian yang khusus untuk melakukan tindakan peralihan hak tersebut, di mana salah satu peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena adanya jual beli, dan jual beli hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang memenuhi syarat formil ataupun syarat materiil, dan jika semua syarat materiil sudah dipenuhi maka para pihak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat “PPAT”) untuk melakukan Perjanjian Jual Beli tanah.

Anak di bawah umur yang memiliki hak atas tanah tidak secara otomatis berwenang mengalihkan hak atas tanah tersebut oleh karena dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, dan memerlukan wali untuk bisa mengalihkan hak atas tanahnya melalui jual beli, serta seseorang yang menjadi wali bagi anak di bawah umur harus mendapatkan penetapan dari Pengadilan Negeri setempat untuk memberikan izin melakukan peralihan hak sebagai wali dari anak di bawah umur. Kenyataan di lapangan menunjukkan masih adanya

⁴ Soemiyati, *Hukum Perkawinan Dan Undang-Undang Perkawinan (Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan)*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm 41

peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seorang wali tanpa ada penetapan dari Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu, sehingga pada saat mengadakan jual beli ditolak oleh PPAT karena belum ada penetapan perwalian dari pengadilan.

Pada umumnya apabila terhadap harta bersama atas tanah dan bangunan akan dialihkan/dijual, maka seluruh ahli waris harus mengetahui dan menyetujui dalam jual beli itu, dan apabila ada salah satu ahli waris yang tidak mengetahui dan menyetujui jual beli, maka ahli waris tersebut dapat membatalkan jual beli itu, karena dia mempunyai hak atas warisan tersebut. Hal dimaksud terkait hak milik bersama (*medeelgendom*), di mana terdapat beberapa orang pemilik atas suatu benda yang sama, di mana setiap pemilik memiliki bagian yang tidak dapat dipisahkan dari benda itu,⁵ dengan pengertian bahwa tiap-tiap ahli waris mempunyai hak dan bagian yang sama atas harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Menurut hukum seseorang yang belum dewasa atau di bawah umur tidak cakap bertindak serta tidak dapat dipertanggung jawabkan akibat dari perbuatan yang dilakukannya. Dan anak di bawah umur harus diwakili oleh orang tua atau walinya agar hak-haknya terlindungi karena dalam hukum semua orang itu memiliki hak-hak yang sama yang harus dilindungi. Tanpa melihat dewasa atau tidaknya seseorang serta cakap atau tidaknya ia dalam

⁵ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, Gajah Mada Universitas Press, Yogyakarta, 1987, hlm. 154

melakukan perbuatan hukum, bahkan seseorang yang masih dalam kandungan pun sudah memiliki hak dengan catatan ia harus lahir.⁶

Dalam ketentuan hukum di Indonesia dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan undang-undang ada subyek hukum yang tidak sempurna, artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, dengan kata lain subyek hukum yang tidak sempurna tersebut terkait dengan kecakapan bertindak atau melakukan perbuatan hukum. Mereka-mereka itu adalah:⁷

1. Orang yang belum dewasa/anak di bawah umur;
2. Orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila);
3. Wanita dalam perkawinan.

Mengenai subyek hukum yang tidak sempurna, yaitu orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 330 KUHPerdara,⁸ adalah mereka yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin sebelumnya.

Terkait pembagian benda yang dimiliki oleh lebih dari 1 (satu) orang, dinyatakan dalam Pasal 573 KUHPerdara, yang berbunyi:⁹ “pembagian benda yang dimiliki oleh lebih dari 1 (satu) orang harus dilakukan menurut aturan-aturan yang ditentukan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan,

⁶ Siti Hafsa Ramadhany, “Tanggung Jawab Balai Harta Peninggalan Selaku Wali Pengawas Terhadap Harta Anak Dibawah Umur (Study Mengenal Eksistensi Balai Harta Peninggalan Medan Sebagai Wali Pengawas), Tesis, Sps-Usu, Medan, 2004, hlm. 26

⁷ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Bandung, 1994, hlm. 341

⁸ Pasal 330 KUHPerdara, berbunyi: “Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah”

⁹ Pasal 573 KUHPerdara berbunyi: “Pembagian suatu barang yang dimiliki lebih dari seorang, harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta peninggalan”

selanjutnya kepemilikan hak atas tanah dibuktikan oleh adanya sertipikat yang menjadi bukti yang kuat bahwa sesuatu tanah telah dimiliki oleh seseorang dengan hak-hak tertentu yang tertulis didalamnya, seperti: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan lain-lain.¹⁰ Persyaratan Jual Beli dan atau Pelepasan Hak di Kantor Pertanahan diperlukan persetujuan semua ahli waris atau semua pemegang hak atas sertipikat tanah, akan tetapi dari pemegang hak, diantaranya masih di bawah umur, dan oleh karena salah satu ahli waris masih di bawah umur maka tidak cakap bertindak hukum sendiri. Dengan demikian tidak dapat dilakukan oleh anak-anak yang masih di bawah umur, sedangkan dalam hal ini, pihak penjual, yang salah satunya terdiri dari anak-anak yang masih di bawah umur yaitu anak-anak yang usianya belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun, yang menurut Pasal 1330 KUHPerdara,¹¹ dikategorikan tidak cakap hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dengan pengertian bahwa anak-anak itu belum cakap untuk menandatangani Akta Jual Beli hak atas tanah yang dimilikinya itu dihadapan PPAT.

Apabila penandatanganan pada Akta Jual Beli tetap dilakukan oleh anak di bawah umur, maka hal ini juga akan melanggar ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian

¹⁰ Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Suka Buku, Jakarta, 2012, hlm.75

¹¹ Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) orang-orang perempuan yang telah kawin, (ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, karena Pasal 31 undang-undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan Suami dan Istri, adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur: Sepakat; Cakap Hukum; Obyek Tertentu; dan Kausa yang halal.¹² Dimana dalam melakukan Perjanjian Jual Beli dimaksud melanggar unsur “cakap hukum”, dan dapat berakibat pada Perjanjian Jual Beli tersebut dapat dibatalkan.

Dalam penelitian Tesis ini, difokuskan terhadap ahli waris di bawah umur dalam hal jual beli objek warisan berupa tanah, dimana terdiri dari orang tua (yang masih hidup) bersama-sama dengan anak-anaknya yang masih di bawah umur, dan karena orang tua dihadapkan pada suatu keadaan yang sangat mendesak sehingga untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pendidikan anak-anaknya, orang tua yang hidup terlama terpaksa harus menjual atau mengalihkan harta bersama tersebut kepada pihak lain.

Peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli harus dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, yang dalam hal ini adalah PPAT, dan mengharuskan para pihak hadir dan turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut, hal mana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”), yang menyatakan: “Peralihan hak atas tanah dan hak-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 akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.¹³

¹² Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, Liberty, Yogyakarta, 1983, hlm.16

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

Sebagaimana hal yang telah diuraikan mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah karena pewarisan yang salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya masih di bawah umur, Di dalam masyarakat sering terjadi peristiwa perolehan jual beli hak milik atas tanah, dimana cara memperolehnya dengan waris (turun waris), dan pemegang hak atas tanah dalam bukti kepemilikan/sertipikat masih tercantum atas nama pemilik lama yang sudah meninggal dunia. Ahli waris terdiri dari Istri dan anak-anaknya, dimana salah seorang anak masih di bawah umur. Maka dengan jatuhnya hak atas tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama terhadap kepemilikan hak milik atas tanah tersebut. Selanjutnya ahli waris terutama orang tua dengan pertimbangan demi untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pendidikan anak-anaknya berniat untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam penelitian ini diambil salah satunya yang terjadi pada putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 212/Pdt.P/2018/PN.Sgl.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 212/Pdt.P/2018/PN.Sgl. Ibu Fulani sebagai Isteri Pewaris bermaksud menjual tanah warisannya dari suaminya yang telah meninggal dunia pada tanggal 29 Juni 2014 yang bernama Fulana, dimana Almarhum disamping meninggalkan para ahli waris yaitu: Istri dan anak-anaknya, juga meninggalkan harta berupa beberapa bidang tanah. Harta dimaksud merupakan harta bersama dari Fulani dan Pewaris Fulana, dimana Fulani bermaksud menjual tanah warisan untuk keperluannya, sebagai berikut:

- a. Kepentingan dan keperluan hidup pemohon serta anak-anak pemohon,
- b. Membayar hutang-hutang pemohon,

- c. Memenuhi biaya sekolah anak-anak pemohon yang hanya dapat diperoleh dengan cara menjual harta tersebut,

Sehingga untuk hal tersebut di atas perlu penetapan pengadilan yang mengizinkan kepada Pemohon mewakili anak-anak pemohon yang belum cukup umur untuk menjual dan/ atau menjamin tanah berdasarkan sertipikat tersebut. Sebagaimana di dalam ketentuan undang-undang tersebut maka dalam hal anak tidak mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum karena yang bersangkutan belum dewasa maka harus diwakili orang tuanya apabila anak tersebut masih di bawah kekuasaan orang tua atau diwakili seorang wali apabila anak tersebut tidak berada di bawah kekuasaan orang tua. Sehubungan hal tersebut untuk melakukan tindakan hukum atau perbuatan hukum seperti menjual dan/ atau menjamin tanah maka yang bersangkutan harus mempunyai kecakapan hukum (*bevoegheid*) untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.¹⁴

Dari penelusuran kepustakaan yang dilakukan telah ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan perlindungan hukum ahli waris di bawah umur dalam hal jual beli objek warisan berupa tanah, diantaranya oleh:

Penelitian yang dilakukan oleh Nur Susanti, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2008 dengan judul Tesis “Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Di Kabupaten Kudus”, dari hasil penelitian didapatkan bahwa kedua Desa tersebut memang masih ditemukan praktek jual beli tanah di bawah tangan, dan menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT

¹⁴ *Ibid.*,

prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah di bawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan saling percaya, melalui selebar kwitansi dan melalui kepala desa, serta upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa agar masyarakat tidak melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, maka pemerintah desa menghimbau agar masyarakat mendaftarkan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu PP Pendaftaran Tanah.¹⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Petrus Dibyo Wiyono, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2009 dengan judul Tesis “Penetapan Pengadilan Dalam Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Studi Kasus Penetapan Nomor 729/Pdt.P/2003/PN.SBY Oleh Pengadilan Negeri Surabaya)”. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa cara penyelesaian secara yuridis mengenai ketidakhadiran seseorang dari salah satu pihak (penjual) sebelum proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dilakukan yaitu dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Surabaya di tempat tinggal terakhir si yang tidak hadir (Slamet Widodo dan Achmad Basoeki) oleh pemohon Sukasmanto, untuk dinyatakan dalam keadaan tidak hadir dan memberikan kuasa untuk mewakili Slamet Widodo dan Achmad Basoeki untuk menjual hak bagiannya atas sebidang tanah hak milik Nomor 01032, sehingga berdasarkan Penetapan Pengadilan Nomor

¹⁵ Nur Susanti, “Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Di Kabupaten Kudus”, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

729/Pdt.P/2003/PN.SBY tersebut proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dapat dilaksanakan.¹⁶

Penelitian yang dilakukan oleh Eka Puji Setiyarini, Program Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya, Malang, Tahun 2014, dengan judul Tesis “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Peralihan hak atas tanah karena perwarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan berakibat hukum, dimana ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum, serta ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena perwarisannya tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan.¹⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Romadona Tribowo, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2017 dengan judul Tesis “Perlindungan Hukum Hak Waris Atas Tanah Bagi Anak Dibawah Umur”. Berdasarkan hasil penelitian, perlindungan hukum terhadap hak waris atas tanah bagi anak di bawah umur belum mencapai keadilan karena faktor ketentuan Pasal 393 KUHPdata yang telah melahirkan penafsiran bahwa dengan dasar kepentingan anak wali dapat menjaminkan atau menjual tanah hak waris anak di bawah umur sehingga merugikan anak dan menciderai

¹⁶ Petrus Dibyo Wiyono, “Penetapan Pengadilan Dalam Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Studi Kasus Penetapan Nomor 729/Pdt.P/2003/PN.SBY Oleh Pengadilan Negeri Surabaya)”, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009

¹⁷ Eka Puji Setiyarini, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Program Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya, Malang, 2014

keadilan, hak-hak anak atas tanah waris dapat terabaikan, sedangkan konsep perlindungan hukum terhadap peralihan hak waris yaitu bahwa setiap adanya peralihan hak karena pewarisan diwajibkan untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris, dan wali dilarang melakukan perbuatan hukum tentang pengalihan harta warisan anak di bawah umur sampai anak dewasa, masalah ada atau tanpa penetapan pengadilan adalah tidak memberikan perlindungan terhadap anak di bawah umur.¹⁸

Penelitian yang dilakukan oleh Gabriela Rindang Asisi Sitanggang, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2014, dengan judul Tesis “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Waris Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih Dibawah Umur”, dari hasil penelitian, Penetapan Pengadilan yang menjadi syarat pengalihan harta warisan milik anak di bawah umur, pada kenyataannya tidak menjamin bahwa hasil penjualan harta milik anak tersebut benar-benar dipergunakan untuk kepentingan si anak, dan akibatnya adalah kebutuhan anak untuk memperoleh penghidupan yang layak menjadi terabaikan, serta diperlukan konsep aturan baru yang lebih menjamin terlindunginya kepemilikan hak atas tanah bagi ahli waris di bawah umur, selain itu juga diperlukan bentuk pengawasan yang lebih tegas dan berkesinambungan terhadap setiap perwalian yang terjadi, baik dari

¹⁸ Romadona Tribowo, “Perlindungan Hukum Hak Waris Atas Tanah Bagi Anak Dibawah Umur”, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2017

badan yang telah ditunjuk maupun dari lembaga independen baru yang dapat di ikut sertakan.¹⁹

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian serta dituangkan dalam bentuk Tesis dengan Judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM AHLI WARIS DIBAWAH UMUR DALAM HAL JUAL BELI OBJEK WARISAN BERUPA TANAH”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum ahli waris yang masih di bawah umur dalam jual beli objek warisan berupa tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum ahli waris di bawah umur terkait jual beli objek warisan berupa tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian dalam Tesis ini yaitu:

1. Untuk menggambarkan kepastian hukum ahli waris yang masih di bawah umur dalam jual beli obyek warisan berupa tanah.
2. Untuk menggambarkan perlindungan hukum ahli waris di bawah umur terkait jual beli objek warisan berupa tanah.

¹⁹ Gabriela Rindang Asisi Sitanggang, “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Waris Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih Dibawah Umur”, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2014

1.3. Manfaat Penelitian

Adapun Tesis ini diharapkan dapat mempunyai manfaat antara lain untuk:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan ilmu hukum, terutama bagi pengembangan Hukum Agraria, khususnya dalam jual beli hak atas tanah dan bangunan karena pewarisan yang salah satu pihaknya masih di bawah umur.
- b. Diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan penelitian lanjutan, baik sebagai bahan awal maupun sebagai bahan perbandingan untuk penelitian yang lebih luas yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan karena pewarisan yang salah satu pihaknya masih di bawah umur

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat menjadi panduan bagi para orang tua yang hidup terlama di dalam melakukan penjualan hak atas tanah dan bangunan karena pewarisan yang salah satu pihaknya masih di bawah umur.
- b. Diharapkan dapat menjadi kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan bangunan karena pewarisan yang salah satu pihaknya masih di bawah umur.
- c. Memberikan informasi kepada masyarakat atas kasus yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari mengenai jual beli atas tanah

hak milik karena pewarisan yang salah satu pemegang haknya masih di bawah umur.

1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara sistematis, dimana diantara bab saling berkaitan sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan, sistematis dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai kerangka teori dan kerangka konseptual. Kerangka teori berisi tentang penjelasan kepastian dan perlindungan hukum ahli waris di bawah umur dalam hal jual beli objek warisan berupa tanah, yang dapat dijadikan pedoman penelitian di dalam proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis dalam penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN, membahas bagian metode penelitian hukum yang digunakan dalam penulisan Tesis ini yang terdiri dari jenis penelitian, prosedur perolehan bahan penelitian, analisis penelitian, serta hambatan dan penanggulangan dalam penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS, dalam bab ini akan menguraikan analisis terhadap kepastian hukum ahli waris yang masih di bawah umur dalam jual beli objek warisan berupa tanah, dan perlindungan

hukum ahli waris di bawah umur terkait jual beli objek warisan berupa tanah, dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal dan hasil wawancara dengan nara sumber untuk menjawab permasalahan yang penulis teliti.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, dalam bab yang terakhir ini penulis akan memberikan kesimpulan serta saran yang mungkin dapat menjadi pertimbangan dan masukan bagi semua pihak yang terkait permasalahan dalam penelitian hukum yang dilakukan penulis ini.

