**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang**

Semenjak berlakuknya Perundang-Undangan Nomor 5 Tahun 1960 TerkaitPeraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya di singkat UUPA), maka Negara Republik Indonesia mempunyai satu kesatuan kebijakan yang memberikan pengaturan tentang perihal-perihal dengan Agraria dalam artian meluas sertaPertanahan pada artian sempit.

Bahwa didalam pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut : hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Hak-hak atas tanah yang sudah disebutkan di atas itu mempunyai nilai ekonomis yang dapat beralih dan di alihkan. Keberalihan wewenang terhadap pertanahan bisa dilaksanakan dengan cara memindahkan wewenang seperti penjual belian, pertukaran, penghibahn, pelelangan, warisan, peralihan wewenang dikarenkan gabunggan ataupun meleburkan serta memindahkan wewenang lain.

Keberalihan wewenang atas pertanahan dilakukan pengaturan pada ketentuan Perundang-Undangan No. 5 tahun 1960 terkait UUPA khususnya pada pasal 26 ialah, Penjual-Belian, menukar, penghibahan, memberikan perwasiatan, memberi berdasarkan peradtan serta Tindakan-tindkan lainnya yang ditujukan guna melakukan perpindahan wewenang kepemilikan dan mengawasinya dilakukan pengaturan melalui kebijakan Pemerintahan.

Sedangkan peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terkait Pendafaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menjelaskan Keberalihan wewenang terhadap pertanahan serta wewenang milik terhadap satuan rumah susun dengan penjual belian, penukarn, penghibahn, masalah pada perusahan serta Tindakan hukum memindahkan wewenang yang lain, terkecuali kepemindahan wewenang dengan pelelangan hanyalah bisa didafarkan apabila ditunjukkan melalui akta yang dibuat PPAT yang memiliki wewenang berdasarkan ketetapan kebijakan undang-undang yang berjalan.

Walaupun seperti itu, guna mengaktualkan terdapatnya sebuah ketetapan hukum pada tiap keberalihan penjual belian pertanahan, Kebijakan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 menjadi kebijakan pelaksanaan dari UUPA sudah menetapkan bahwasanya tiap kesepakatan yang dimaksudkan melakukan pemindahan wewenang terhadap pertanahan wajib ditunjukkan melalui sebuah akta yang diciptakan oleh serta pada hadapan PPAT.[[1]](#footnote-2)Boedi Harsono menjelaskan bahwasanya akta PPAT memiliki fungsi menjadi peralatan untuk membuktikkan terkait kebenaran telah dilaksanakannya penjual belian.[[2]](#footnote-3)

Bahwa di dalam pekerjaan penulis di temukan kasus tentang keberalihan wewenang terhadap pertanahan dengan penjual belian yang di mana subjek hukumnya dalam hal ini penjual terdapat yang masihlah di bawah usia. Berdasarkan pendapat Dirdjosisworo, bahwasanya pelaku hukum ialah individual ataupun Lembaga hukum yang memiliki wewenang, memiliki keinginan, serta bisa melaksanakan Tindakan hukum.[[3]](#footnote-4)

Menurut pasal 1320 KUHPerdata terkait persyaratanutama sahnya kesepekatan ialah kecakapan bertindak. Pada perihal dibutuhkannya perbuatan hukum terhadap harta anak dibawar usia, bisa dijalankan dengan kelembegaan yang mewakilkan berdasarkan Perundang-Undangan menurut otoritas individu tua ataupun perwalian yang diputuskan hukum pada salah seorang dari dua orang tuanya ataupun wali berdasarkan Perundang-Undangan melalui faksi lainny.[[4]](#footnote-5)Sehingga guna anak yang masih di bawah usia di minta oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang untuk di lampirkan penetapan perwalian orang tua dari Pengadilan Negeri Pemalang.

Hukum di Indonesia memberikan definisi wali menjadi hak guna melaksanakan Tindakan hukum terkhusus untuk keperluan serta wewenang anak yang orang tua kandungnya sudah wafat ataupun tidaklah dapat melaksanakan tindakah hukum ataupun didefinisikan melindungi hukum yang diberi kepada anak yang tidak pernah nikah yang tidaklah pada bawah pengawasan orang tuanya.[[5]](#footnote-6)

Perwalian menurut Perundang-Undangan ialah saat diantara orang tua anak yang masih remaja tersebut wafat, setelah itu menurut Perundang-Undangan, orang tua yang lain yang hidup paling lama itu dengan langsung berlku menjadi perwalian tunggal untuk anak. Kemudian dimana sosok anak yang tidaklah pada pengawasan orang tua yang ternyata dia pun tidaklah mempunyai perwalian satu individu pun, setelah itu pada perihal tersebut hakim bisa melakukan penunjukkan melalui pemutusan pengadilan ialah sosok perwalian terhadap keinginan faksi terkhusus yang memiliki keperluan. Terkecuali, saat orang tuanya yang hidup paling lama menuliskan pada surat wasiat melakukan pengangkatan ataupun penunjukkan sosok perwalian untuk anak sehingga hal tersebut bisa dinamakan perwalian berdasarkan perwasiatan.

Sehingga saat melaksanakan penjual belian pertanahan dengan sertifikat milik Bersama anak di bawah usia wajib diikutkan Surat Penetapan Perwalianmelalui Pengadilan, tiap pemutusan yang diputuskan pengadilan memiliki nilai menjadi akta yang terotentik.[[6]](#footnote-7) Menurut ketetapan Pasal 309 serta Pasal 393 KUH Perdata, kepengalihan wewenang kepemilikan anak yang masihlah di bawah usia wajib menurut pada Pemutusan dari Pengadilan. Ketentuan peralihan tersebut memungkinkan mendaftarkan pertanahan dengan tidak terdapat penundaan menanti adanya dengan menyeluruh kebijakan-kebijakan pelaksanaan yang terbarukan.[[7]](#footnote-8)

Sehingga pada pelaksaannya terhadap asas perhitungan kemanusian dikarenakan orang tua anak yang masih di bawah usia guna keperluan kehidupan anak, sehingga Kantor Pertahanan terus melaksanakan untuk mendaftarkan keberalihan hak terhadap pertanahan kepunyaan Bersama anak di bawah usia tersebutdengan salah satu syaratnya adalah dengan melampirkanPerwalian Penetapan Pengadilan.

Dari penjelasan tersebut pengkaji memeliki ketertarikan dan akan melaksanakan pengkajian terkaitbagaimana proses keberalihan wewenang terhdap pertanahan dengan penjual belian apabila penjual adalahanak dibawah umur, dengan Judul skripsi yang akan dibuat oleh penulis adalah***“KAJIAN YURIDIS PENETAPAN PENGADILAN NOMOR 196/Pdt.P/2021/PN Pml TENTANG PERWALIAN ORANG TUA DALAM KASUS PENJUALAN TANAH WARISAN”.***

1. **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan, sehingga penulis mengambil inti permasalahan ialah:

1. Bagaimana kajian yuridis tentang penetapan pengadilan nomor 196/Pdt.P/2021/PNpml ?
2. Apa kendala-kendala di dalam proses penetapan perwalian oleh pengadilan ?
3. **Tujuan Penelitian**

Sebuah pengkajian hukum mempunyai maksud yang akan digapai sehingga pengkajian itu mempunyai manfaat untuk pengkaji serta untuk tatanan hidup khlayak umumnya. Kemudian pengkajian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengkaji bagaimana proses peralihan hak atas tanah terhadap penjual tanah yang masih dibawah umur.
2. Untuk mengkaji apa saja kendala peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika penjual masih dibawah umur.
3. **Manfaat Penelitian**

Sebuah penelitian hukum wajib mempunyai kebermanfaatan. Kebermanfaatan pengkajian sendiri terbagi pada 2 ialah kebermanfaatan teoritis serta kebermanfaatan praktis. Kemudian kebermanfaatan teoritis serta praktis pada pengkajian ini ialah:

1. Manfaat Teoritis
2. Penulisan hukum ini diharapkan bisa memberi kontribsui pada perkembnagan keilmuan hukum dalam biasanya, serta pada keilmuan hukum.
3. Penulisan hukum ini diharapkan bisa sebagai penambahan rujukan, studi ataupun komponen-komponen penginformasian ilmiah serta pengacuan untuk penulisan hukum setelahnya.
4. Manfaat Praktis
5. Sebagai tempat untuk pengkaji guna melakukan perkembangan menalar, penggagasan, serta melakukan pembentukan cara berpikir ilmiah serta dinamis saat melakukan penerapan keilmuan yang didapatkan.
6. Perolehan pengkajian ini diharapkan bisa memberikan bantuan serta memberi penambahan pengetahuan pada pihak-pihak membutuhkan berkaitan pada masalah yang dikaji.
7. **Tinjauan Pustaka**

Kemudian jurnal ataupun pengkajian yang berkaitan pada skripsi ini ialah :

1. Harahap Nirwan, *“Problematika Jual Beli dan Pendaftaran Tanah Hak Milik Yang Dimiliki Bersama Anak Di Bawah Umur (Studi Di Pematang Siantar)”*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara Medan, 2010. Penelitian ini menganalisis terkait permasalahan penjual belian dan mendaftarkan pertanahan milik yang dipunyai Bersama anak dibawah usia. Penulis mempunyai perbedaan melalui sumber acuan ini yakni penulis memfokuskan mengenai proses keberalihan wewenang terkait pertanahan jika penjual ada yang masihlah dibawah usia serta menganalisis apa saja kendala dalam proses pendaftaran perwalian ke pengadilan sedangkan sumber acuan lebih memfokuskan bagaimanakah tindakan Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar jika ada kasus penjual belian yang penjualnya masih di bawah umur.
2. Raya Fannani, *“Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Anak Di Bawah Umur”*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018. Pengkajian tersebut melakukan analisis tentang keputusanMA No. 1920 K/Pdt/2012 yang berisi tentang menjual pertanahan pewarisan anak yang masih dibawah usia pada perspektif hukum Islam serta hukum Positif, serta terdapatnya*judex facti* pada Pengadilan Negeri serta dibawakan permasalahan pada kasasi di MA. Sedangkan penulis memfokuskan mengenai proses keberalihan wewenang terhadap pertanahan jika penjual ada yang masih dibawah usia serta menganalisis apa saja kendala dalam proses pendaftaran perwalian ke pengadilan.
3. Sarmadan Pohan,*“Hambatan yang Ditemui Dalam Perwalian Anak di Bawah Umur Berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Padangsidimpuan”*, Jurnal Hukum, Vol 1 no. (2), 2018. Penelitian ini menganalisis mengenai penghambatan yang didapati pada wali anak di bawah usia menurut penyuratan pemutusan pengadilan negeri pada Pengadilan Negeri Padangsidimpuan yang bermaksud guna memperoleh penggambaran teerkait pelaksanaan wali penetapan pengadilan. Penulis mempunyai perbedaan dengan sumber acuan ini yakni penulis memfokuskan mengenai proses keberalihan wewenang terhadap pertanahan jika penjual ada yang masih dibawah usia serta menganalisis apa saja kendala dalam proses pendaftaran perwalian ke pengadilan sedangkan sumber acuan berfokus terhadap gambaran tentang bagaimana perwalian oleh penetapan pengadilan saja.

Menurut sumber referensi yang sudah dituliskan dapat disimpulkan bahwasanya ada keberbedaan antar sumber acuan dari pengkajian sebelumnya dengan penelitian yang penulis bahas. Perbedaan ini terdapat dalam hal fokus pembahasan yang penulis kaji, penulis memfokuskan mengenai proses keberalihan wewenang terhadap pertanahan jika penjual ada yang masih dibawah usia serta menganalisis apa saja kendala dalam proses pendaftaran perwalian ke pengadilan. Namun penulis tidak memungkiri memiliki persamaan dengan sumber acuan yaitu dalam hal objek yang diteliti.

1. **Metode Penelitian**
   * + 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam pengkajian ini ialah pengkajian pustaka. Pengkajian pustakaialahpendataan yang didapatkan melalui pengkajian Pustaka yang bersumberkan dari kebijakan undang-undang, kitab-kitab, dokumentasi sah, pemublikasian, serta perolehan pengkajian.[[8]](#footnote-9)Pengkajian ini termasuk pengkajian kepustakaan karena pendataan yang dipakai relatif banyak menggunakan pendataan sekunder berbentuk pendokumentasian hukum.

* + - 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang dipakai oleh pengkaji pada karil ini berbentu Teknik pendekatan pengkajian normative ialah pengkajian hukum yang dilaksanakan melalui Teknik mengkaji Bahan kepustakaan ataupun pendataan sekunde menjadi bahan dasar guna penelitian dengan mengadakan pencarian pada kebijakan-kebijakan serta rujukan-rujukan yang mempunyai hubungan pada sebuah masalah yang dilakukan pengkajian.[[9]](#footnote-10)

* + - 1. Sumber Data

Dalam Penelitian ini, pengkaji memakaipendataan sekunder, ialah pendataan yang didapatkan melalui pendokumentasian resmi berbentuk pelaporansah, kitab-kitab yang berkaitan pada target pengkajian, perolehan pengkajian berbentuk pelaporan, skripsi, tesis dan kebijakan undang-undang.[[10]](#footnote-11)Melaluiunsur hukum sekunder itu meliputi tiga komponen, ialah :[[11]](#footnote-12)

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, ialah unsur-unsur hukum yang memberikan pengikatan. Bahan hukum primer yang dipakai pada pengkajian ini meliputi kebijakan undang-undang ialah :

1. UUD RI Tahun 1945
2. KUHPerdata
3. Perundang-Undangan Dasar Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
7. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang memberi keterangan terkait unsur bahan hukum primer, semisal, perancangan perundang-undangan, perolehan-perolehan pengkajian, perolehan karya dari tingkatan hukum, dan lainnya. Data sekunder, yaitu data-data yang terdapat pada kondisi tersiapkan untuk dibuat, bentuknya serta dalamnya sudah dilakukan penyusunan pengkaji-pengkaji dahulu, serta bisa didapatkan dengan tidak ada ikatan waktu dan lokasi.[[12]](#footnote-13)

* + - 1. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada pengkajian amat dibutuhkan guna memberikan tunjangan pengkajian perolehan pengkajian. Metode pemerolehan pendataan yang dipakai pada pengkajian ini ialah :

1. Metode pemerolehan serta mengelola pendataan Pustaka ialah sebuah metode mengumpulkan pendataan yang ditulis melalui penelaahan konsep-konsep, gagasan-gagasan, dan inti-inti pemikiran yang ada pada suatu media cetak, terkhusus kitab-kitab yang memberikan penunjangan serta sesuai pada permasalahan yang dilakukan pembahasan pada pengkajian.[[13]](#footnote-14)
2. Metode Pemerolehan Pendataan Daring ialah melakukan pengumpulan pendataan dengan sumber-sumber situs ataupun artikel berita yang dapat dilakukan akses dengan internet.
   * + 1. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan guna melakukan analisis pendataan yang didapatkan, kemudian dipakai Teknik penganalisisan nomatif, ialah Teknik melakukan interpretasi serta melakukan diskusi bahan perolehan pengkajian menurut dalam maksud hukum, kenormaan hukum, konsep-konsep hukum dan pendoktrinan yang berhubungan pada inti masalah. Berdasarkan pendapat Soerjono Soekanto, penganalisisan pendataan kualitatif ialah sebuah Teknik penganalisisan yang memberikan pendataan deskriptif analitis, ialah apakah yang dijelaskan oleh peresponden dengan tertulis ataupun lisan serta perbuatan yang factual, yang dilakukan penelitian serta dipahami menjadi suatu yang menyeluruh.[[14]](#footnote-15)

1. **Sistematika Penulisan**

BAB I PENDAHULUAN

Pada awal bab ini penulis memberikan gambaran awal tentang penelitian yang meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan metode penelitian serta sistematika penulisan dalam penelitian.

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

Pada bab ini akan menguraikan kerangka teoritis. Dalam kerangka teori penulis akan menguraikan kerangka teoritis yang mendasari penulisan hukum ini yaitu Gambaran Umum tentang Hukum Waris, Gambaran Umum tentang Perwalian, Gambaran Umum Jual Beli Tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan menguraikan pembahasan berdasarkan rumusan masalah yang ada yaitu Bagaimana Kajian Yuridis tentang penetapan pengadilan nomor 196/Pdt.P/2021/PN pmlserta Apa Kendala-Kendala di dalam proses penetapan perwalian oleh pengadilan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan simpulan berdasarkan analisis data yang dilakukan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dan juga diuraikan mengenai saran-saran yang diberikan oleh penulis.

1. Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah,* Alumni, Bandung, 2001,

   hlm. 23. [↑](#footnote-ref-2)
2. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 472. [↑](#footnote-ref-3)
3. Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum,* cetakan ketiga, Rajawali Pers, Jakarta, 1991,

   hlm. 126. [↑](#footnote-ref-4)
4. S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan*

   *Di Kantor Pertanahan,* Gresindo, Jakarta, 2005, hlm. 7. [↑](#footnote-ref-5)
5. Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *HukumPerkawinanDanKeluargadiIndonesia*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2004), hlm. 147. [↑](#footnote-ref-6)
6. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 126. [↑](#footnote-ref-7)
7. M. Yamani Qomar, dkk., *Hukum Agraria Indonesia,* Buku Panduan Mahasiswa, LEMLIT

   UNIB Press, Bengkulu, 2000, hlm. 77-78. [↑](#footnote-ref-8)
8. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 107. [↑](#footnote-ref-9)
9. Soekanto & Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 15. [↑](#footnote-ref-10)
10. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum,* Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 106. [↑](#footnote-ref-11)
11. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 13. [↑](#footnote-ref-12)
12. Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 37. [↑](#footnote-ref-13)
13. Sarwono, J., *Pintar Menulis Karangan Ilmiah-Kunci Sukses Dalam Menulis Ilmiah,* Yogyakarta: Penerbit Andi, 2010, hlm. 173. [↑](#footnote-ref-14)
14. Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2013, hlm. 65. [↑](#footnote-ref-15)