

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DI BAWAH
UMUR ATAS TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI
HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA**

***LEGAL PROTECTION FOR UNDERAGE BUYERS FOR LAND
RIGHTS TRANSFER TRANSACTIONS IN THE PRESENCE OF
TEMPORARY LAND DEED OFFICIALS***



DIAN RISNOVIANTI

B022201004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2024



Optimized using
trial version
www.balesio.com

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DI BAWAH UMUR ATAS TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

Disusun dan diajukan Oleh :

DIAN RISNOVIANTI

B022201004



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI DI BAWAH UMUR
ATAS TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI HADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

Disusun dan diajukan oleh

DIAN RISNOVIANTI
B022201004

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 31 Juli 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H.
Nip. 19571029 198303 1 002



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
Nip. 19840818 201012 1 005

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid S.H., M.H.
Nip. 702051994031001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
Nip. 197312311999031003



4. Prof. Dr. Achmad Rusli ~~PERNYATAAN KEASLIAN~~ S.H, M.S dan ibu Ida Wahida, S.H, M.Kn., selaku penguji yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran untuk perbaikan dan penyempurnaan tesis ini,
N I M, : B022201004

Program Studi : Magister Kenotariatan
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, Kepala Seksi Penetapan Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dengan judul PERLINDUNGAN Hak dan Pendaftaran, serta Koordinator Substansi Penepatan Hak dan HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI, DI BAWAH UMUR ATAS TRANSAKSI Ruang selaku narasumber pada penulisan tesis ini,

HAK ATAS TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Bone,

SEMMENTARA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa
7. Para Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya Akhirnya penulis berharap semoga dengan hadirnya tesis ini dapat pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum terutama dalam bersedia menerima sanksi. penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bersifat khusus. Semoga

Tuhan Yang Maha Esa menyertai dan memberkati kita semua.

Makassar, 31 Juli 2024

Penulis,
Yang membuat pernyataan,


Dian Risnovianti
DIAN RISNOVIANTI



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas pertolongan dan rezeki dari Allah *azza wa jalla* yang telah tercurahkan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan hasil penelitian tesis ini yang berjudul “ **Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli Di bawah Umur atas Transaksi Hak Atas Tanah Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara** ”. Salam serta shalawat kepada Baginda Rasulullah Muhammad *shallallahu alaihi wassalam*, serta para sahabat, semoga di hari akhir mendapatkan syafaatnya. Terima kasih kepada kedua orang tua penulis, Mohd. Aris HB dan Nopera yang selalu memberikan semangat, doa, serta saran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi Magister Kenotariatan. Terima kasih juga kepada saudara(i) saya, Destia Risnovianti dan Abdul Rahman Labone yang selalu memberikan perhatian dan semangatnya kepada penulis.

Penyelesaian tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih dan rasa hormat yang setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc, selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. M.A.P., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,



. Dr. Abdul Razak, S.H., M.H dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra,
, M.Kn selaku pembimbing utama dan pendamping,

4. Prof. Dr. Achmad Rusli ~~PERNYATAAN KEASLIAN~~ S.H, M.S dan ibu Ida Wahida, S.H, M.Kn., selaku penguji yang telah banyak memberikan masukan, kritik dan saran untuk perbaikan dan penyempurnaan tesis ini,
N I M, : B022201004

Program Studi : Magister Kenotariatan
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bone, Kepala Seksi Penetapan Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dengan judul PERLINDUNGAN Hak dan Pendaftaran, serta Koordinator Substansi Penetapan Hak dan HUKUM BAGI PIHAK PEMBELI, DI BAWAH UMUR ATAS TRANSAKSI Ruang selaku narasumber pada penulisan tesis ini,

HAK ATAS TANAH DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Bone,

SEMMENTARA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa
7. Para Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya Akhirnya penulis berharap semoga dengan hadirnya tesis ini dapat menggunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum terutama dalam bersedia menerima sanksi.

penyelenggaraan pemerintahan daerah yang bersifat khusus. Semoga Tuhan Yang Maha Esa menyertai dan memberkati kita semua.

Makassar, 31 Juli 2024
Makassar,
Penulis,
Yang membuat pernyataan,


DIAN RISNOVIANTI



ABSTRAK

DIAN RISNOVIANTI (B022201004). “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Di bawah Umur Atas Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara”. Dibimbing oleh Abdul Razak sebagai Pembimbing Utama dan Muhammad ilham Arisaputra sebagai Pembimbing Pendamping

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis Implikasi Hukum dalam pendaftaran tanah atas pembuatan akta jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) ketika pihak pembeli masih di bawah umur.dan upaya hukum untuk melindungi pihak pembeli yang berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah

Penelitian ini menggunakan Tipe penelitian penelitian hukum empiris atau *sosio-legal research*. Adapun lokasi penelitian di Kantor PPATS KeKepala Kecamatan Tanete Riattang, Kantor PPATS KeKepala Kecamatan Tanete Riattang Barat, Kantor PPATS KeKepala Kecamatan Ulaweng, Kantor PPATS KeKepala Kecamatan Dua Boccoe, Kantor dan Kantor Pertahanan Kabupaten Bone Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dikategorikan sesuai jenis datanya. Kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif

Hasil penelitian ini : 1) Batasan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Apabila anak tersebut bertindak sendiri tanpa diwakilkan orang tua/wali/, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh anak yang tidak cakap adalah tidak sah. Hal tersebut berimplikasi perjanjian berupa akta jual beli hak atas tanah yang telah dilakukan oleh anak di bawah umur atau belum dewasa atau tidak cakap maka dapat dibatalkan. 2) Perlindungan hukum bagi pihak di bawah umur secara preventif yaitu dengan secara persuasif meminta kepada Kantor Pertanahan Kab. Bone untuk tetap melanjutkan penerbitan sertipikat atas AJB tersebut dengan alasan bahwa tidak ada yang melakukan pembatalan atas AJB tersebut dan secara represif pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan agar pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang dapat
menentukan apakah AJB tersebut sah atau tidak



Kata Kunci : Di Bawah Umur; Perlindungan Hukum; Pembeli; Peralihan Hak Atas Tanah; Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.

ABSTRACT

Dian Risnovianti (B022201004). “*Legal Protection for Underage Buyers for Land Rights Transfer Transactions in the Presence of Temporary Land Deed Officials*”. Supervised by Abdul Razak as the Main Supervisor and Muhammad Ilham Arisaputra as the Co Supervisor.

This study aims to examine and analyze the legal impact in land registration on the making of a deed of sale and purchase of land rights before a temporary land deed making official (PPATS) when the buyer is still a minor, and legal efforts to protect underage buyers for land rights transactions carried out before a PPATS in land registration.

This study uses the type of empirical legal research or socio-legal research. The location of the study is in Tanete Riattang District PPATS Office, West Tanete Riattang District PPATS Office, Ulaweng District PPATS Office, Dua Boccoe District PPATS Office, Bone Regency Office and Defense Office. The data obtained, both primary and secondary data, are categorized according to the type of data. Then the data is analyzed using qualitative methods.

The results of this research: 1) The age limit for adults who can carry out legal actions in the context of land services is at least 18 (eighteen) years or already married. If the child acts alone without being represented by his parents/guardian/curator, then the legal action taken by the incompetent child is invalid. This has the implication that an agreement in the form of a deed of sale and purchase of land rights that has been executed by a minor or immature or incompetent person can be cancelled. 2) Legal protection for minors in a preventive manner, namely by persuasively asking the District Land Office. Bone to continue issuing certificates for the AJB on the grounds that no one has canceled the AJB and repressively the applicant can file a lawsuit to the court so that the court can issue a decision that can show whether the AJB is valid or not.

Keywords: Buyer; Legal Protection; Transfer Of Land Rights; Temporary Land Deed Official; Under Age;



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Keaslian Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. <i>State of The Art</i>	21
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	24
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	30
D. Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah	37
E. Kerangka Teori	40
Teori Kepastian Hukum.....	40
Teori Perlindungan Hukum	43



F. Kerangka Pikir.....	45
G. Defenisi Operasional	47
BAB III METODE PENELITIAN.....	49
A. Tipe Penelitian	49
B. Lokasi Penelitian.....	49
C. Jenis dan Sumber Data	50
D. Teknik Pengumpulan Data	50
E. Analisis Data	51
BAB IV Implikasi Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Ketika Pihak Pembeli Masih Di Bawah Umur.....	52
BAB V Upaya Hukum Untuk Melindungi Pihak Pembeli Yang Berada Di bawah Umur Atas Transaksi Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dihadapan PPATS Dalam Pendaftaran Tanah.....	82
BAB VI PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dalam manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam dan memenuhi kebutuhan sehari-hari. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) bersifat imperatif, yaitu mengandung hukum perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu digunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹ Pemanfaatan dan



¹ p Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Media Group, hlm. 32.

pengelolaan ini diimplementasikan dalam bentuk pelayanan publik dalam rangka penyelenggaraan kesejahteraan rakyat.²

Dalam UUPA pendaftaran tanah menjadi hal utama atas terciptanya suatu bukti hak milik atas suatu tanah. Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA:³

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintahan;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengikat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
- 4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Pendaftaran Tanah) pada tanggal 8 Juli 1997. Hal ini merupakan peraturan pelaksana pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang



²ahyu, M., Moein, H. A., Bola, M., dan Arisaputra, M. I., 2019, *Penggunaan Kontrak dalam Pembangunan Centre Point of Indonesia*, Mulawarman Law akultas Hukum Universitas Mulawarman, Volume 4 Issue 2, hlm. 87
³priadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika hlm.60.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat (UUPA). Dari ketentuan dalam UUPA, dapat dilihat negara memberikan hak-hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum (subjek hak) bahkan menjamin, mengakui melindungi hak-hak tersebut untuk dimanfaatkan dalam rangka mensejahterakan kehidupannya dan tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.⁴ Pasal (1) angka 1 PP Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada diatasnya.

Pendaftaran tanah meliputi dua hal pokok yaitu, pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran untuk pertama kali menurut PP Pendaftaran Tanah adalah kegiatan



Je, A. S. M., & Nur, S. S. (2022). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Diklaim Kawasan Hutan di Lingkungan Batulapisi Kabupaten Gowa. *Widya Pranata Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Widya Vol. 4 No. 2, hlm. 173-190.

pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. dalam pendaftaran tanah pertama kali meliputi pendaftaran tanah secara sistematis (pendaftaran tanah serentak) dan pendaftaran tanah secara sporadis (pendaftaran tanah individu). Pasal (1) angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing–masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama. Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk tanda bukti dan pemeliharaannya.

Tanah-tanah yang telah terdaftar melalui mekanisme pendaftaran
apapun yang belum terdaftar, biasanya terjadi peralihan hak atau
perolehan penguasaan. Peralihan Hak tersebut dapat terjadi karena adanya



Peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Adapun peralihan hak yang terjadi karena peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya.⁵ Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli adalah sebuah perikatan hukum bertemunya penjual dan pembeli. Penjual memperdagangkan suatu barang disertai harga yang kemudian dibeli oleh pembeli.⁶

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) menjelaskan arti dari jual beli yaitu merupakan suatu perjanjian yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam



fa Zuraidi, 2016, *Implementasi Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Di bawah Umur jat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis Program Magister an FH-Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 2
le ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur., 2022, *Perlindungan li Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Ana, ðapp*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Vol. 30 No. 1, hlm. 55.

perjanjian mereka Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.

Menurut Subekti, bahwa perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lan, sedangkan dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksudkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷

Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Pasal 1320 BW menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*)

al. Ketentuan Pasal 1330 ayat (1) BW menegaskan bahwa belum



Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1997, hlm 1

dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin tidak termasuk bagi orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu oleh Pengadilan diputuskan berada di bawah pengampunan dan seorang perempuan yang masih bersuami.⁸

Perikatan yang berasal dari perjanjian jual beli ini harus memenuhi syarat sah jual beli yang tunduk pada Pasal 1320 BW, sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT serta penyerahan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanahnya tunduk pada Hukum Agraria, yaitu meliputi UUPA, PP Pendaftaran Tanah, dan peraturan pertanahan lainnya. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan sendiri oleh seorang anak karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁹ Dalam PP Pendaftaran Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (Tiga) macam, yaitu:



idwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 13
Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus). Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.¹²

Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Kecamatan atau Kepala Desa.¹³

Jual Beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dilakukan untuk bukti bahwa telah

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹¹ Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

asal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

oedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-
'okok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta:
n, hlm. 469.



terjadi suatu transaksi jual beli hak atas tanah. Akta yang telah dibuat dihadapan PPAT tersebut dapat digunakan sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi suatu peristiwa hukum khususnya jual beli hak atas tanah serta untuk menghindari sengketa dikemudian hari, jadi praktik jual beli hak atas tanah saat ini diharapkan ada kepastian hukum untuk menjamin kegiatan tersebut dengan cara pendaftaran tanah sebelum pelaksanaan jual beli tanah, dengan pendaftaran tanah tersebut maka tanah yang dimiliki nantinya memiliki bukti yang kuat yaitu berupa sertipikat tanah.¹⁴

Terdapat temuan bahwa adanya Akta Jual Beli No. 101/AT/TRS/VII/2000 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yaitu Kepala Kecamatan Tanete Riattang, Watampone, Kabupaten Bone, sebagaimana para pihak yaitu pihak pertama selaku penjual yang berumur 59 tahun, sementara pihak kedua selaku pembeli masih berumur 13 tahun. Terkait dengan hal tersebut, seorang anak di bawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan sebuah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 BW, namun anak memiliki kedudukan yang penting dan dilindungi oleh berbagai peraturan hukum dikarenakan anak dianggap sebagai subjek yang rentan dan memerlukan perlindungan hukum khusus.

Ketidakcakapan para pihak pada dasarnya tidak memenuhi syarat subjektif, dengan kasus posisi adalah tanah terdaftar pada kantor



ulia Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah yang Masih Letter C di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis Program Studi (enotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2022, hlm. 83-84.

pertanahan Kabupaten Bone dengan alas hak Akta Jual Beli cacat yuridis dan menyebabkan permohonan tersebut sementara ditunda penerbitan sertifikatnya. Kewajiban dari Kepala Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebelum membuat akta seharusnya memastikan para pihak cakap dalam melakukan perbuatan hukum agar akta yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum baik itu bagi para pihak ataupun pihak lainnya dalam tindak lanjut pendaftaran tanah.

Batas umur kedewasaan seseorang untuk cakap bertindak diatur dalam berbagai macam peraturan perundang-undangan yang penerapannya disesuaikan dengan perbuatan hukum apa yang hendak dilakukan. Usia 21 tahun merupakan ukuran kedewasaan menurut Pasal 330 BW, sedangkan usia 18 tahun merupakan ukuran kedewasaan menurut Pasal 48 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan¹⁵. Adapun Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pelepasan hak atas tanah merupakan kegiatan peralihan hak yang harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut dilakukan sebagai syarat pendaftaran Peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses pelepasan hak tersebut harus memperhatikan kedudukan hak atas tanah, apabila kepemilikannya bersama, maka harus mendapat persetujuan dari semua



¹⁵ Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-undang Tahun 1974 tentang Perkawinan

yang berhak atas tanah tersebut untuk dapat dilakukan jual beli termasuk juga adanya kepemilikan hak atas tanah oleh anak di bawah umur.¹⁶

Jika salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian ternyata tidak cakap berbuat, maka konsekuensi yuridisnya adalah sebagai berikut:¹⁷

1. Jika perjanjian tersebut dibuat dihadapan anak di bawah umur (belum dewasa), maka perjanjian tersebut akan batal atas permintaan dari pihak anak yang belum dewasa tersebut, semata-mata karena alasan belum dewasanya anak tersebut. Pasal 1446 ayat (1) BW juncto Pasal 1331 ayat (1) BW.
2. Jika perjanjian dibuat oleh orang yang berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut batal atas permintaan dari orang yang berada di bawah pengampuan tersebut, dengan alasan semata-mata karena keberadaannya di bawah pengampuan tersebut.
3. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap bertindak tersebut, yang kemudian dinyatakan batal, maka para pihak dalam perjanjian tersebut harus menempatkan perjanjian tersebut pada keadaan sebelum perjanjian dibuat, jadi perjanjian tersebut dianggap seolah-olah tidak ada.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas penulis tertarik untuk meneliti, membahas serta mengangkatnya dalam bentuk penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum bagi pihak pembeli yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis



¹⁶p. Cit, hlm. 58.
¹⁷lunir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2014. hlm.

mengemukakan permasalahan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana Implikasi Hukum dalam pendaftaran tanah atas pembuatan akta jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) ketika pihak pembeli masih di bawah umur?
2. Bagaimana upaya hukum untuk melindungi pihak pembeli yang berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Implikasi Hukum dalam pendaftaran tanah atas pembuatan akta jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) ketika pihak pembeli masih di bawah umur.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya hukum untuk melindungi pihak pembeli yang berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan literature ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang hak tanah.



apakan penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik itu

masyarakat umum, praktisi, maupun pihak akademisi, dalam upaya penegakan hukum yang berkeadilan dalam menerapkan ketentuan undang-undang terkait dengan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan penulis melalui internet penelitian tentang Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Berada Di bawah Umur atas Transaksi Hak Atas Tanah Dihadapan PPATS, sepanjang pengetahuan penulis ada judul yang serupa namun memiliki pokok permasalahan yang berbeda, adapun judul tersebut yaitu:

1. Arfa Zuraida, Implementasi Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Di Bawah Umur Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2016)

Adapun perbedaan mendasar dari tesis di atas yaitu pejabatnya adalah PPAT, sementara penelitian penulis adalah PPATS. Selain itu, tesis tersebut meneliti tentang implementasi, kendala dan akibat hukum jual beli tanah dihadapan PPAT oleh anak di bawah umur.

Hasil dari penelitian ini adalah *Pertama*, Implementasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diwakili oleh orang tuanya / walinya dengan melampirkan Penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai Ijin Jual atas tanah hak milik anak di bawah umur untuk golongan tionghoa, sedangkan untuk golongan pribumi



dengan Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat dihadapan wali/orang tua, disahkan oleh Lurah dan Kepala Kecamatan setempat.

Kedua, kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur dimana PPAT menghadapi berbagai macam karakter klien yang ingin segera melaksanakan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur akan tetapi klien tersebut belum mempunyai Penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur, sedangkan untuk permohonan penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur memerlukan waktu yang cukup lama, karena harus melalui beberapa kali persidangan.

Ketiga, Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap dianggap sah sepanjang dibuat dihadapan PPAT dengan diwakili oleh orang tuanya/walinya dan dengan melampirkan Penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai Ijin Jual atas tanah hak milik anak di bawah umur untuk golongan tonghoa, sedangkan untuk golongan pribumi dengan Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat dihadapan wali/orang tua, an disahkan oleh Lurah dan Kepala Kecamatan setempat.



2. M. Fuad Fatoni, dan Weppy Susetyo, Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah dengan Subjek Hukum Anak di Bawah Umur. (Jurnal Supremasi, Fakultas Hukum Universitas Islam Blitar, Tahun 2017). Adapun perbedaan mendasar dari penelitian di atas yaitu: tinjauan yuridis mengenai akad jual beli tanah.

Hasil dari penelitian ini adalah Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh anak di bawah umur yang berada di bawah perwalian atau kepada orang-orang yang terampu harus diterima si wali atau si pengampu, yang harus dikuasakan oleh pengadilan, karena jika tidak diwakili oleh wali maka akibat hukumnya adalah batal/tidak sah akad jual beli tersebut. Pelaksanaan jual-beli berdasarkan BW harus dilakukan dengan jelas dan terang, yang dalam penerimaannya dilakukan dengan diwakili oleh wali dari anak tersebut, dalam hal ini hak perwalian pada keluarga sedarah atau semenda. Jika masalah timbul disebabkan tidak terpenuhinya tata cara jual beli, maka penyelesaiannya adalah mempertanyakan terlebih dahulu kepada PPAT tentang keabsahan akta tersebut, dalam hal ini maka akta yang sudah ada dapat diperbaharui tetapi terlebih dahulu dilakukan pembatalan akta baru setelah itu dibuatkan akta baru.

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini, oleh karena penelitian ini fokus pada Implikasi Hukum dari pembuatan akta jual beli hak atas



tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ketika pihak pembeli masih di bawah umur dalam pendaftaran tanah; dan upaya hukum untuk melindungi pihak yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan, penulisan belum menemukan ada yang pernah melakukan penelitian ini sehingga dapat dipertanggung jawabkan orisinalitas penelitiannya.

Matrik Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Arfa Zuraida	
Judul Tulisan	: Implementasi Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Di Bawah Umur Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2016	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Sultan Agung	
Uraian	Penelitian terdahulu	Uraian
Isu dan Permasalahan	: Implementasi, kendala dan akibat hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Di Bawah Umur Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	Keabsahan akta jual beli hak atas tanah terhadap pihak pembeli yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS; dan upaya hukum untuk melindungi pihak yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah.
Teori Pendukung	: teori kepastian hukum, teori kegunaan atau kemanfaatan hukum, dan teori keadilan hukum.	Teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.
Metode Penelitian	: Yuridis sosiologis.	Yuridis empiris.
Metode Penelitian (normatif)	: Yuridis sosiologis.	Yuridis empiris.



<p>Hasil & Pembahasan</p>	<p>: 1 hasil penelitian, dapat disimpulkan,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Implementasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diwakili oleh orang tuanya / walinya dengan melampirkan Penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai Ijin Jual atas tanah hak milik anak di bawah umur untuk golongan tionghoa, sedangkan untuk golongan pribumi dengan Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat dihadapan wali/orang tua, disahkan oleh Lurah dan Kepala Kecamatan setempat 2. kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur dimana PPAT menghadapi berbagai macam karakter klien yang ingin segera melaksanakan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur akan tetapi klien tersebut belum mempunyai Penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur, sedangkan untuk permohonan penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur memerlukan waktu yang cukup lama, karena harus melalui beberapa kali persidangan. 3. Akibat hukum pelaksanaan jual beli 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan pada Pasal 1320 BW, Pasal tersebut mengatur mengenai syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, salah satunya yaitu cakap untuk membuat suatu perjanjian, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Merujuk pada Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 mengatur bahwa pendaftaran tanah dalam rangka pelayanan pertanahan adalah usia seseorang paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Apabila anak di bawah umur maka diwakilkan orang tua/wali/kuratornya, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh anak dapat dikatakan cakap untuk membuat suatu perjanjian. 2. Upaya perlindungan hukum bagi pihak di bawah umur atas transaksi tanah yang dilakukan di hadapan PPATS ada 2 (dua) yaitu upaya perlindungan hukum preventif dan represif. Untuk preventif, pemohon dapat secara persuasif meminta kepada Kantor Pertanahan Kab. Bone untuk tetap melanjutkan penerbitan sertipikat atas AJB tersebut dengan alasan bahwa tidak ada yang melakukan pembatalan atas AJB tersebut dan pemohon pada saat datang ke Kantor Pertanahan Kab. Bone dalam keadaan dewasa (cakap menurut hukum).
-------------------------------	--	--



	akibat hukum jual beli atas tanah dan bangunan yang berasal dari hibah/warisan yang dilakukan oleh anak di bawah umur.	pihak pembeli yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS; dan upaya hukum untuk melindungi pihak yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah.
Teori Pendukung	: Teori kepastian hukum.	Teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.
Metode Penelitian	: Yuridis normatif.	Yuridis empiris.
Pendekatan (normatif)	: Yuridis normatif.	Yuridis empiris.
Hasil & Pembahasan	: Pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan oleh anak di bawah umur yang berada di bawah perwalian atau kepada orang-orang yang terampu harus diterima si wali atau si pengampu, yang harus dikuasakan oleh pengadilan, karena jika tidak diwakili oleh wali maka akibat hukumnya adalah batal/tidak sah akad jual beli tersebut. Pelaksanaan jual-beli berdasarkan BW harus dilakukan dengan jelas dan terang, yang dalam penerimaannya dilakukan dengan diwakili oleh wali dari anak tersebut, dalam hal ini hak perwalian pada keluarga sedarah atau semenda. Jika masalah timbul disebabkan tidak terpenuhinya tata cara jual beli, maka penyelesaiannya adalah mempertanyakan terlebih dahulu kepada	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berdasarkan pada Pasal 1320 BW, Pasal tersebut mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, salah satunya yaitu cakap untuk membuat suatu perjanjian, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Merujuk pada Surat Edaran Nomor 4/SE/II/2015 mengatur bahwa pendaftaran tanah dalam rangka pelayanan pertanahan adalah usia seseorang paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Apabila anak di bawah umur maka diwakili orang tua/wali/kuratornya, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh anak dapat dikatakan cakap untuk membuat suatu perjanjian. 2. Upaya perlindungan hukum bagi pihak di bawah umur atas transaksi tanah yang dilakukan di hadapan PPATS ada 2 (dua) yaitu



<p>PPAT tentang keabsahan akta tersebut, dalam hal ini maka akta yang sudah ada dapat diperbaharui tetapi terlebih dahulu dilakukan pembatalan akta baru setelah itu dibuatkan akta baru.</p>	<p>upaya perlindungan hukum preventif dan represif. Untuk preventif, pemohon dapat secara persuasif meminta kepada Kantor Pertanahan Kab. Bone untuk tetap melanjutkan penerbitan sertipikat atas AJB tersebut dengan alasan bahwa tidak ada yang melakukan pembatalan atas AJB tersebut dan pemohon pada saat datang ke Kantor Pertanahan Kab. Bone dalam keadaan dewasa (cakap menurut hukum). Untuk represif, pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan agar pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang dapat menunjukkan apakah AJB tersebut sah atau tidak. Jika AJB tersebut tidak sah atau ada pihak ketiga yang membatalkan AJB tersebut, maka pemohon dapat meminta pertanggungjawaban kepada PPATS bersangkutan karena ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian serta tidak melakukan edukasi kepada kliennya sehingga produk hukum yang diterbitkan cacat hukum.</p>
<p>Desain Kebaruan : Kajian</p>	<p>Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).</p>



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. *State of The Art*

Hasil penelitian yang terkait dengan rencana penelitian penulis sesuai dengan temuan penulis yaitu terdapat 2 (dua) hasil penelitian yang memiliki kesamaan dengan rencana temuan penelitian yang kemudian akan dikembangkan oleh penulis. Berikut hasil penelitian tersebut:

Pertama, Arfa Zuraida, dengan Judul “Implementasi Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Di Bawah Umur Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual Memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan Implementasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); untuk mengetahui dan menjelaskan kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur; dan untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum dari jual beli



ak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat
t Akta Tanah (PPAT). Adapun hasil penelitiannya yaitu
ntasi jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus diwakili oleh orang tuanya / walinya dengan melampirkan Penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai Ijin Jual atas tanah hak milik anak di bawah umur untuk golongan tionghoa, sedangkan untuk golongan pribumi dengan Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat dihadapan wali/orang tua, disahkan oleh Lurah dan Kepala Kecamatan setempat. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan Jual Beli Tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur dimana PPAT menghadapi berbagai macam karakter klien yang ingin segera melaksanakan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur akan tetapi klien tersebut belum mempunyai Penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur, sedangkan untuk permohonan penetapan Pengadilan Negeri tentang ijin jual tanah hak milik anak di bawah umur memerlukan waktu yang cukup lama, karena harus melalui beberapa kali persidangan. Akibat hukum pelaksanaan jual beli tanah hak milik anak di bawah umur yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap dianggap sah sepanjang dibuat dihadapan PPAT dengan diwakili oleh orang tuanya/walinya dan dengan melampirkan Penetapan Pengadilan Negeri setempat mengenai Ijin Jual atas tanah hak milik anak di bawah umur untuk golongan tonghoa, sedangkan untuk golongan pribumi dengan Surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat



an wali/orang tua, dan disahkan oleh Lurah dan Kepala Kecamatan
it.

Dari hasil penelitian diatas, akan dikembangkan oleh penulis dalam rencana temuan penelitian yaitu pembeli jual beli hak atas tanah yang akan diteliti adalah anak yang masih di bawah umur dan jual beli tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Hanya saja, dalam kasus penulis tidak diwakili oleh wali, melainkan dilakukan sendiri oleh para pihak yang di bawah umur.

Kedua, M. Fuad Fatoni, dan Weppy Susetyo, dengan judul “Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah dengan Subjek Hukum Anak di Bawah Umur”. Adanya jual beli tanah dan bangunan yang berasal dari pemberian hibah/warisan oleh anak yang masih di bawah umur. Bagi seorang anak yang masih di bawah umur yang mempunyai kehendak untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek hibah tersebut memiliki kedudukan yang berbeda dengan subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum. Tujuan dari penelitian ini untuk memperoleh kepastian mengenai kedudukan anak beserta akibat hukum jual beli atas tanah dan bangunan yang berasal dari hibah/warisan yang dilakukan oleh anak di bawah umur. Adapun Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang menitikberatkan penelitian terhadap data sekunder sebagai sumber data utama yang didukung oleh data primer. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan anak di bawah umur tidak sah melakukan jual beli tanah dan bangunan. Akibat hukumnya adalah jual beli

dapat dibatalkan karena syarat kecakapan bertindak tidak
ii. Solusinya, harus ditunjuk wali untuk mewakili dalam melakukan



perbuatan hukum mengalihkan hak milik atas tanah yang menjadi haknya tersebut, melalui Penetapan Wali dari Pengadilan Negeri dalam pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah dalam rangka mendapat perlindungan hukum bagi pihak penerima hasil perolehan jual beli tanah dan bangunan selaku pemegang hak atas tanah yang baru serta demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari hasil penelitian kedua diatas, akan dikembangkan oleh penulis dalam rencana temuan penelitian yaitu jual beli hak atas tanah yang akan diteliti adalah anak yang masih di bawah umur selaku pembeli dan jual beli tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS). Penulis juga akan mengembangkan temuan dalam penelitian ini tidak hanya mengenai tinjauan yuridis dari akad jual beli tersebut tetapi juga akan mencakup mengenai bagaimana upaya hukum untuk melindungi pihak yang masih berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah.

B. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para

engan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan

1. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam



perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini mengakibatkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris.¹⁸

Jual beli adalah sebuah perikatan hukum bertemunya penjual dan pembeli. Penjual memperdagangkan suatu barang disertai harga yang kemudian dibeli oleh pembeli. Kesepakatan harga antara penjual dan pembeli itulah yang dinamakan jual beli.¹⁹ Pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 BW, melainkan perbuatan hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.²⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar

¹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2007, hlm.58.

ayu, A. A. B. (2022). Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Beli Antara Orang Tua dan Anak. *Amanna Gappa*, Fakultas Hukum Universitas lin, Vol. 30 No.1, hlm. 55-64.

Amir, A. (2019). Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum tan*, 8(1), hlm. 53.



harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.²¹

Menurut R. Subekti, dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah akan timbul dua kewajiban yaitu kewajiban penjual menyerahkan barang yang dijual dan kewajiban pembeli membayar harga barang yang dibeli. Disamping itu walaupun tidak ditegaskan pembayarannya dengan menggunakan uang, tetapi suatu harga haruslah dibayar dengan uang, sebab jika dilakukan dengan barang yang terjadi bukanlah jual beli melainkan tukar menukar.²²

Menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.



Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar
M. 86.

Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, hlm. 79.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 12 ayat (1) nya menyebutkan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah yang diatur dalam BW yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.²³ Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.²⁴

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan Kepala Adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.



Iudjiono, 1997, *Politik Dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 22.
Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Ika, hlm. 149.

Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.²⁵

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian atau kontrak diatur dalam ketentuan Pasal 1320 BW, karena jual beli adalah suatu perjanjian maka sahnya jual beli tunduk pada ketentuan tersebut diatas yaitu :

a. Syarat subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi:²⁶

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) BW. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.
- 2) Kecakapan untuk membuat kontrak Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang melakukan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang undang. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah anak di bawah umur dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

b. Syarat obyektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum, meliputi :

- 1) Suatu hal tertentu Obyek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan



Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, hlm. 211
Abdul Saliman, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta: Prenada Media,

positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 BW)

2) Suatu sebab yang halal.²⁷

Walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan.

Dalam hal sahnya jual beli hak atas tanah tidak cukup hanya dengan persyaratan tersebut diatas saja. Jual beli hak atas tanah harus dilangsungkan dengan akta otentik yaitu akta PPAT berupa akta jual beli. Akta PPAT dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan: Akta PPAT adalah akta yang dibuat sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditentukan: Ayat (1): Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh menteri. Ayat (2): Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin.

Selanjutnya penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak di bawah umur atau milik seseorang yang berada di bawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata

penjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang



²⁷Shani Libertus, 2007, *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*, Jakarta: ..., hlm.10.

membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.²⁸

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pengertian PPAT dapat dilihat juga di dalam Pasal 1 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, disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (Tiga) macam, yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikankewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat



Perintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan

ffendi Perangin, Praktek Jual Beli Tanah, Jakarta : Rajawali Pers, 1987, hlm. 4.

tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 1 angka 2).

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus). Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

Hubungan antara jabatan dengan Pejabat, bagaikan dua sisi mata uang, pada satu sisi bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap), dan pada sisi yang kedua bahwa jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga yang mengisi atau menjalankan jabatan. Jadi segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat yang sesuai dengan kewenangannya merupakan implementasi dari jabatan.²⁹ Pejabat umum menurut pengertian yang dikemukakan oleh Boedi Harsono adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.³⁰ Kegiatan tertentu yang dimaksud salah satunya adalah untuk



abib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Publik*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 18.

Boedi Harsono, 2007, *PPAT Sejarah dan Kewenangannya*, Majalah RENVOL, 4, IV, hlm. 11.

membuat akta otentik. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.³¹ Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur bahwa: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli.
- 2) Tukar menukar.
- 3) Hibah.
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- 5) Pembagian hak bersama.
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- 7) Pemberian Hak Tanggungan.
- 8) Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.



fendi Peraniangin, 2007. *Hukum Agraria Di Indonesia, satu telaah Dari Sudut Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Press, hlm. 436.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur bahwa untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud di atas, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain

PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat menjadi PPAT setelah sebagaimana diatur dalam Pasal 6



Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat dihadapan Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1(satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan;

Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 PPAT menolak/dilarang untuk membuat akta, jika:

(1).PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:



- 1) surat bukti hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.



(2).Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

Selain itu, menurut Pasal 5 ayat (3), Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dan diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus, yaitu:

- a) Kepala Kecamatan atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara.
- b) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan atas resipositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Hadirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yang

kan pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang

kutan: yaitu Kepala Desa Untuk mempermudah rakyat di daerah

, yang tidak ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam



melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara..³²

D. Subjek Hukum Pemegang Hak Atas Tanah

Subjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak yaitu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Subjek Hukum, Subjek hukum pada dasarnya adalah segala sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, dan menurut hukum iaberwenang untuk bertindak menjadi pendukung hak (*rechtsbevoegdheid*). Subjek hukum juga diartikan sebagai Purusa yaitu s egala sesuatu yang memiliki kewenangan hukum dan kewenangan hukum diartikan sebagai kecakapanhukum untuk menjadi pendukung subjek hukum.³³

Jika ditelaah kembali perkataan ‘memiliki kewenangan, kecakapan’ dari uraian pengertian subjek hukum sebagaimana disebutkan di atas maka hal tersebut mengisyaratkan adanya pra-syarat orang untuk dapat dikatakan sebagai suatu subjek hukum yang sah. Artinya, perkataan ‘kewenangan’ atau ‘kecakapan’ atau yang lebih akrab dengan sebutan cakap hukum disini dimaksudkan adalah gambaran suatu keadaan bahwa subjek hukum tersebut telah memenuhi persyaratan untuk dapat dijadikan sebagai subjek hukum. Untuk dapat melihat secara jelas pra-syarat dari cakap hukum dari suatu subjek hukum sebagaimana dimaksud di atas



oedi Harsono, 2007, *Loc.Cit.*
ahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Tanah*, Medan:Pustaka Prima, hlm. 35

maka akan diuraikan sesuai dengan klasifikasi sesuai dengan subjek hukumnya, antara lain:³⁴

1) Subjek hukum orang/manusia pribadi

a) Cakap hukum apabila dianggap cukup cakap untuk mempertanggungjawabkan sendiri atas segala tindakan-tindakannya sendiri. Artinya, untuk dapat mempertanggungjawabkan segala tindakannya harus ada unsur kedewasaan dan sehat mental (tidak gila) pada diri subjek hukum tersebut. Dan untuk orang yang belum dewasa serta dianggap cacat mental (gila) dalam melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya (pengampunya).

b) Batasan usia kedewasaan bagi subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum meliputi: Aspek Hukum Perdata; untuk cakap membuat suatu perjanjian adalah adanya kecakapan untuk membuat perikatan (verbinten), dan batasan usia adalah minimal berumur 21 (duapuluh satu) tahun atau sebelumnya sudah melangsungkan perkawinan, Aspek Hukum Perkawinan; syarat usia untuk dapat menikah adalah bagi laki-laki minimal berusia 17 (tujuh belas) tahun dan bagi wanita adalah 16 (enam belas) tahun, Aspek Hukum Pidana; syarat pertanggungjawaban pidana bagi seseorang subjek hukum dalam menurut ketentuan peraturan perundangan tingkat kedewasaan adalah 17 (tujuh belas) tahun.



ahmat Ramadhani, 2018, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Tanah*, Medan:Pustaka Prima, hlm. 36-38.

2) Subjek hukum badan hukum (*Rechtspersoon*); ialah kumpulan dari orang-orang sebagai subjek hukum, terdiri atas:

- a) Badan Hukum Publik; ialah badan hukum publik yang didirikan berdasarkan hukum publik yang menyangkut kepentingan publik, orang banyak atau negara. Badan hukum ini merupakan badan-badan hukum negara yang mempunyai kekuasaan dan dibentuk berdasarkan perundang-undangan.
- b) Badan Hukum Privat/Perdata atau sipil yaitu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau hukum perdata yang menyangkut pribadi di dalam badan hukum itu, jenis nya dapat berupa korporasi dan yayasan

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 BW. Orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sesuai dengan amanat Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satunya adalah orang-orang yang belum dewasa.

Menurut Pasal 330 BW, mereka adalah orang yang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.



Untuk melakukan jual beli tanah, maka penjual maupun pembeli tidak dapat bertindak, dalam arti dapat melakukan perbuatan hukum jual

beli. Kecakapan bertindak ini dilihat dari cukup umur maupun dilihat dari kesehatan rohaninya. Seorang penjual maupun pembeli baru bisa melakukan jual beli tanah apabila sudah dewasa atau cukup umur (berusia 18 tahun atau sudah menikah, dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk) dan sehat rohani dalam arti tidak sakit ingatan atau mereka yang berada di bawah pengampuan.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh seorang anak diatur dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Pada ayat (2) Undang-undang tersebut mengatur bahwa orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum didalam dan diluar pengadilan.³⁵

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. kepastian



1. Fuad Fatoni dan Weppy Susetyo, *Loc.Cit.*

hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁶

Ajaran kepastian hukum ini didasarkan pada aliran pemikiran positivitisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai suatu yang otonomo, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.³⁷

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.³⁸ Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³⁹

1. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

³⁶ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hlm. 59.

³⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, diterbitkan Toko Gunung Agung, hlm. 82-83.

eter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada n. 157-158.

achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta: hlm. 293.



Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Selain itu kepastian hukum harus didasarkan dengan prinsip keadilan. Mengenai keadilan, Tom Tyler merumuskan empat aspek yang harus ada agar tercipta keadilan, yaitu:⁴⁰

1. Suara
Kemampuan untuk berpartisipasi dalam kasus ini dengan mengekspresikan sudut pandang mereka;
2. Kenetralan
Berbagai prinsip hukum untuk diterapkan secara konsisten, yang berisi pengambil keputusan dan “transparansi” tentang bagaimana keputusan dibuat;
3. Sikap hormat
Setiap individu diperlukan dengan jaminan perlindungan martabat dan hak-hak mereka;
4. Pihak yang berwenang dapat dipercaya dengan sikap yang baik hati, peduli dan tulus dengan mendengarkan individu dan dengan memberikan penjelasan atau membenarkan keputusan untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berpekara.

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang. Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan



Jsni, 2012, *Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jan Hukum Bagi Kreditor*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra, hlm. 42.

adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.⁴¹

2. Teori Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa perlindungan hukum hanya untuk rakyat namun bukan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah, karena konsep perlindungan hukum di Indonesia harus dimaknai penghayatan atas kesadaran akan perlindungan bagi harkat dan martabat manusia yang bersumber pada asas negara hukum Pancasila.⁴² Perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum Bahasa Belanda dikenal dengan sebutan “rechtbescherming van de burgers”.⁴³

Perlindungan hukum ada dua macam, yaitu:⁴⁴

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu Keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangatlah besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil



eter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.* hlm. 137
Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Hlm. 4
ibid. hlm. 25
ibid. hlm. 30

Keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut Sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban Masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasar perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapat apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara



Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh

pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam Masyarakat yang harus diperhatikannya.⁴⁵

F. Kerangka Pikir

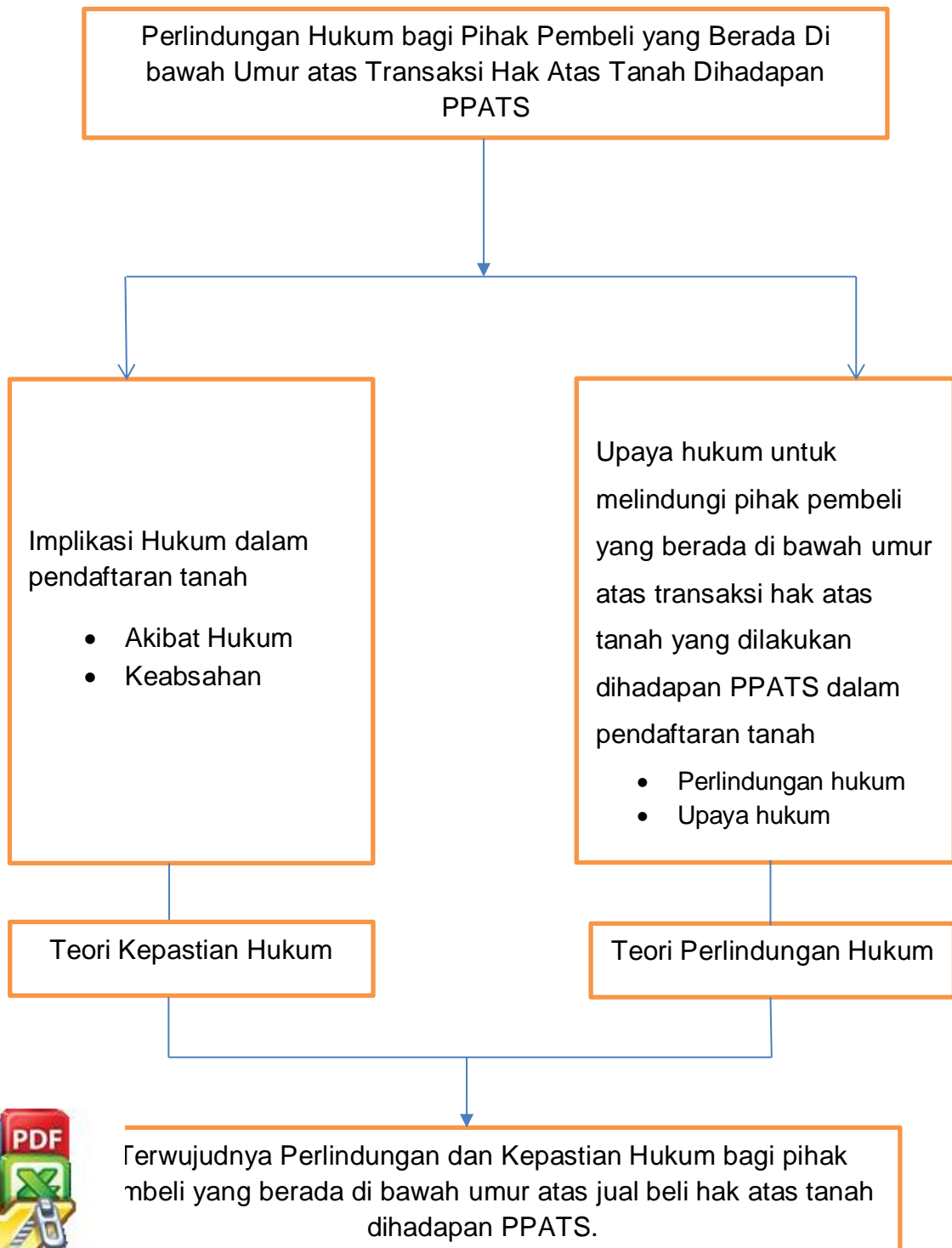
Penelitian ini dibatasi dengan judul yang hendak diteliti, dalam hal ini judul yang hendak diteliti yaitu Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli yang Berada Di bawah Umur atas Transaksi Hak Atas Tanah Dihadapan PPATS, tipe penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian hukum empiris, yaitu dengan penelitian ini ditetapkan dua variabel yang akan diteliti dan dianalisis, variabel pertama yaitu Implikasi Hukum dalam pendaftaran tanah atas pembuatan akta jual beli hak atas tanah di hadapan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) ketika pihak pembeli masih di bawah umur dan variabel kedua adalah upaya hukum untuk melindungi pihak pembeli yang berada di bawah umur atas transaksi hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPATS dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu peneliti merasa perlu untuk membahas masalah variabel pertama dengan indikator syarat sah jual beli dan wewenang PPATS. Variabel kedua dengan indikator faktor perlindungan hukum dan upaya hukum. Dari hubungan kedua variabel tersebut diatas maka tujuan yang hendak dicapai adalah terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum



ulia Lestari, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah yang rstatus Letter C di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, hlm. 20-21.

bagi pihak pembeli yang berada di bawah umur atas jual beli hak atas tanah dihadapan PPATS.

BAGAN KERANGKA FIKIR



G. Defenisi Operasional

1. Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut.
2. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kota madya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah
5. Subjek Hukum adalah subjek hukum pada dasarnya adalah segala suatu yang menurut hukum berhak/berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, di hadapan hukum ia memiliki hak dan kewajiban, ubjek hukum hak atas tanah atau lazim disebut dengan subjek hak itu pihak yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah



7. Anak di bawah umur adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun atau belum menikah dan tidak cakap melakukan perbuatan hukum.
8. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapat apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

