

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Warisan merupakan suatu tradisi turun-temurun yang menghubungkan generasi sebelumnya dengan generasi berikutnya. Warisan tidak hanya terbatas pada benda atau harta materi, tetapi juga mencakup nilai-nilai, kepercayaan, dan pengetahuan yang diteruskan dari satu generasi ke generasi berikutnya. Warisan menciptakan identitas keluarga atau masyarakat, memperkuat ikatan antaranggota keluarga, dan seringkali memiliki nilai sentimental yang mendalam. Pembagian warisan adalah proses yang kompleks yang melibatkan distribusi harta dan tanggung jawab kepada ahli waris. Hukum waris di berbagai budaya dan negara sering mengatur cara pembagian ini. Proses pembagian warisan dapat melibatkan pembuatan wasiat, pengaturan *trust*, atau berbagai mekanisme hukum lainnya. Pembagian warisan sering kali menimbulkan berbagai pertimbangan, seperti keadilan, kebutuhan finansial, dan hubungan interpersonal di antara ahli waris.¹

Hukum perdata memegang peranan penting sebagai landasan dalam konteks pembagian warisan. Eksistensinya memberikan kerangka hukum yang jelas dan terstruktur untuk memastikan proses pembagian warisan berjalan adil dan sesuai dengan hak masing-masing ahli waris. Hukum perdata mengatur tentang siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, bagaimana proporsi pembagian, dan apa saja prosedur yang harus diikuti. Sebagai pewaris yang

¹ Anshori, Abdul Ghofur. 2018. *Filsafat Hukum Hibah Dan Wasiat Di Indonesia*. Yogyakarta: UGM Press, Hlm 60

memiliki hak atas warisan dari salah satu atau kedua orang tua, seorang anak tidak dapat secara mandiri terlibat dalam tindakan hukum, terutama dalam mengelola harta warisan yang diterimanya. Hal ini disebabkan karena anak masih dalam tahap pengembangan kepribadian untuk mencapai kemandirian. Ada kemungkinan bahwa warisan tersebut akan diabaikan karena tidak ada pihak lain yang mengelolanya demi kepentingan anak.² Selain itu, ada kekhawatiran bahwa warisan tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi oleh orang-orang yang mungkin memanfaatkan situasi yang ada. Seorang anak memang memiliki hak dan kewenangan sebagai subjek hukum.³

Hak dan kewenangan muncul sejak anak belum lahir sampai dilahirkan, sehingga peran orang lain sangat dibutuhkan dalam berbagai hal yang berkaitan dengan jasmani dan rohaninya, serta mengawasi segala urusan yang menjadi hak milik agar dapat dipelihara dan dikembangkan nantinya. Kewenangan memiliki dua arti yakni kewenangan hukum dan kewenangan bertindak. Kewenangan hukum bertujuan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya untuk menerima, sedangkan kewenangan bertindak dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti, faktor usia, status sudah menikah atau belum, status sebagai ahli waris, dan lain-lain.⁴

Bagi seorang anak yang masih di bawah umur yang mempunyai kehendak untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek hibah

² Lestari, Dian Intan, and Akhmad Khisni. (2022). Tinjauan Yuridis Permohonan Perwalian Dalam Pengurusan Izin Jual Harta Anak Di Bawah Umur Di Pengadilan Negeri Jepara. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum*

³ Muhibbin, Abdul. 2022. *Hukum Kewarisan Islam: Sebagai Pembaruan Hukum Positif di Indonesia (Edisi Revisi)*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 79

⁴ Suparman, Maman. 2022. *Hukum Waris Perdata*. Bandung: Sinar Grafika, Hlm. 314

tersebut memiliki kedudukan yang berbeda dengan subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum. Seperti yang dijelaskan dalam pasal 28 ayat (2) UUD 1945 bahwa setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh dan berkembang serta berhak atas perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi. Secara alamiah anak sudah menjadi tanggung jawab dari orang tuanya.

Hukum Indonesia yang mengatur batas usia seseorang untuk mampu melakukan perbuatan hukum. Salah satunya dalam Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap adalah seseorang dengan minimal berusia 18 tahun dan cakap melakukan perbuatan hukum. Kecakapan sendiri merupakan salah satu syarat untuk bertindak dalam hukum. Orang-orang yang tidak cakap menurut hukum diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu orang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan. Sehingga kedewasaan seseorang merupakan tolak ukur dalam menentukan apakah seseorang tersebut dapat atau belum melakukan perbuatan hukum.

Proses peralihan hak merupakan tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak kepemilikan, seperti dalam transaksi jual beli, hibah, pertukaran, pembagian harta bersama, atau penyertaan dalam perusahaan. Tanah, memiliki peran dan fungsi krusial dalam kehidupan, terutama sebagai tempat tinggal. Anak dapat memiliki hak atas tanah melalui berbagai sumber, seperti warisan sesuai adat, pemberian melalui wasiat, hibah dari orang tua, atau pemberian dari pihak lain. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual

beli umumnya dimulai dengan pembuatan akta perikatan jual beli yang disusun di hadapan seorang Notaris.⁵

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam konteks transaksi jual beli tanah yang melibatkan anak di bawah umur dan dilakukan oleh orang tua untuk kepentingan anak, perlu menetapkan ketentuan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Kekayaan dalam bentuk benda dianggap sebagai harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris yang telah meninggal. Penerima harta warisan, yang dapat berupa benda fisik atau hak-hak tertentu, adalah keturunan terdekat atau keluarga dekat yang masih memiliki hubungan darah dengan pewaris. Pemetaan dan pembagian hak dan kewajiban hukum terkait warisan ini juga perlu mematuhi peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat.

Kekuasaan orang tua tentunya sangat berpengaruh terhadap anak yang belum dewasa ketika melakukan perbuatan hukum. Kekuasaan orang tua hanya berlaku bagi anak-anak yang sah. Kekuasaan dapat dicabut jika salah satu atau keduanya melalaikan kewajibannya kepada anak atau berperilaku buruk. Pasal 345 KUHPdata menyatakan bahwa jika salah satu orang tuanya meninggal dunia maka perwalian anak di bawah umur dipangku hukum kepada orang tua

⁵ Nawawi, Maimun. 2016. *Pengantar Hukum Kewarisan Islam*. Surabaya: Pustaka Radja, Hlm.187

yang masih hidup. Kekuasaan orang tua bukan hanya kepada diri anak saja, tetapi meliputi benda dan kekayaan si anak. Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menyebutkan “Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan diluar pengadilan”

Perwalian (*voogdij*) merupakan suatu bentuk pengawasan terhadap anak di bawah umur, di mana kekayaan atau harta anak tidak berada di bawah kendali orang tua, melainkan diatur sesuai dengan ketentuan undang-undang. Dalam konteks perwalian menurut undang-undang, situasinya timbul ketika salah satu orang tua meninggal dan orang tua yang masih hidup kemudian menjadi wali dari anak-anak. Anak-anak yang berada di bawah perwalian mencakup beberapa kategori, seperti anak sah yang kedua orang tuanya telah kehilangan hak asuh, anak sah dari orang tua yang telah bercerai, dan anak yang lahir di luar perkawinan (*natuurlijk kind*). Dalam setiap kasus, undang-undang mengatur perwalian dengan tujuan melindungi kepentingan dan hak anak yang berada di bawah pengawasan hukum.⁶

Seorang Wali, wajib menghindari kelalaian dan melaksanakan tugasnya dengan penuh tanggung jawab. Dalam konteks perlindungan hukum bagi anak di bawah umur yang akan menjual harta, syaratnya adalah bahwa orang tua harus bertindak sebagai wali. Untuk memenuhi syarat tersebut, orang tua perlu mengajukan perwalian dan mengajukan permohonan izin penjualan harta anak di bawah umur. Proses ini melibatkan pengajuan permohonan yang pada akhirnya akan mendapatkan surat penetapan yang sah dari Pengadilan Negeri.

⁶ Pohan, Sarmadan. 2018. Hambatan Yang Ditemui Dalam Perwalian Anak Di Bawah Umur Berdasarkan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Padangsidimpuan. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 1.2: 371-379.

Tujuan dari perlindungan ini adalah untuk menjamin keamanan, kemakmuran, dan kedamaian di masa sekarang, masa yang akan datang, dan di masa depan. Selain itu, perlindungan ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa orang tua yang masih hidup memiliki kapabilitas untuk bertindak sebagai wali, tidak berada dalam keadaan pailit, tidak kehilangan hak asuh terhadap anaknya, dan tempat tinggal anaknya jelas. Langkah-langkah ini bertujuan untuk meminimalkan risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.⁷

Penelitian ini berseumber dari data yang masuk ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu selama 2 tahun terakhir, yang mana diambil salah satu untuk dijadikan objek penelitian yang berkenaan dengan Peralihan Hak Atas Tanah oleh anak dibawah umur berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagai berikut

Tabel 1.1
Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Anak Dibawah Umur

No	Jumlah kasus	Tahun
1	12 Kasus	2022
2	10 Kasus	2023

Sumber Data Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2024

Berkaitan dengan penelitian ini yaitu tentang seorang Ibu berinisial IMD yang bertempat tinggal di RT.02/RW.04, Desa Pematang Berangan, Kecamatan Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian atas dasar bahwa IMD memerlukan Penetapan sebagai Wali Anak berinisial NZ yang masih dibawah umur atau belum mencapai usia 18 tahun, dikategorikan belum dewasa, untuk mengurus

⁷ Rys, Vladimir. 2011. *Merumuskan Ulang Jaminan Sosial: Kembali ke Prinsip-prinsip Dasar*. Pustaka Alvabet, Hlm 22

proses Pembuatan Akta Jual Beli dan hal-hal lain yang berhubungan dengan perbuatan hukum baik untuk menandatangani surat-surat yang dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu untuk saat ini maupun masa yang akan datang.

Berdasarkan penetapan Pengadilan Pasir Pengaraian dengan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp, Hakim memberikan izin kepada Pemohon (IMD) untuk menjalankan kekuasaan sebagai orangtua dari anaknya yang berinisial NZ yang lahir di Pasir Pengaraian pada tanggal 22 April 2006 untuk mewakili melakukan perbuatan hukum dalam hal mengurus administrasi penandatanganan surat-surat yang dibutuhkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu yang berhubungan dengan Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 803 yang beralamat di Desa Pematang Berangan, Kecamatan Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, yang mana sertipikat tersebut sebelumnya adalah atas nama almarhum suami dari Ibu inisial IMD, setelah dilakukan proses waris maka di dalam sertipikat beralih ke nama para ahli waris, yaitu ibu IMD dan salah satu dari anak yang berinisial NZ.

Perikatan yang berasal dari perjanjian jual beli ini harus memenuhi syarat sah jual beli yang tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara, 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 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA,

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang 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.

Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di mana, pendaftaran hak atas tanah ini menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan anak di bawah umur tidak bisa melakukan transaksi jual beli tanah dan melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah di PPAT maupun di Kantor Pertanahan, maka diperlukan Wali yang menjadi pengampu anak tersebut. Oleh karena itu, perlu untuk mendapat legalitas sebagai pengampu maka Orang Tua si anak yang dapat menjadi Wali untuk mengurus Akta Jual Beli.⁸ Dalam melakukan jual beli tanah bersertipikat milik bersama anak di bawah umur harus dilengkapi dengan Surat Penetapan dari Pengadilan, sesuai dengan ketentuan Pasal 309 dan Pasal 393 KUHPdata, pengalihan hak milik dari anak yang masih di bawah umur harus berdasarkan pada Penetapan dari Pengadilan. Penetapan pengadilan adalah sebagai akta otentik. Setiap

⁸ Indirakirana, Ayu, dkk. 2022. Implementasi Perwalian Terhadap Anak Di Bawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kota Singaraja. *Jurnal Komunitas Yustisia*: 414-430.

produk yang diterbitkan hakim atau pengadilan dalam menyelesaikan permasalahan yang diajukan kepadanya, dengan sendirinya merupakan akta otentik, yaitu merupakan akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Bertolak dari doktrin yang dikemukakan di atas, setiap penetapan atau putusan yang dijatuhkan pengadilan bernilai sebagai akta otentik. Doktrin ini pun sesuai dengan ketentuan digariskan Pasal 1868 KUHPerdara.

Seorang anak dibawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan sebuah perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, sehingga peralihan hak tersebut harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur baik oleh orang tua maupun orang lain yang diangkat sebagai wali sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Hal tersebut bertujuan agar kelak tidak terjadi tuntutan maupun gugatan dari pihak lain mengenai sah tidaknya kepemilikan tanah oleh pemegang hak yang baru. Berdasarkan uraian ini maka peneliti dengan konsisten memilih data menetapkan judul penelitian yaitu **“Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Anak Di Bawah Umur Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian (Studi Kasus: Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp)”**

1.2. Rumusan Masalah

1. Mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu menjadikan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagai dasar peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur?

2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu menjadikan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagai dasar peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur
2. Mendeskripsikan proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

1.4. Manfaat Penelitian

1 Manfaat Teoretis:

Penelitian ini dapat memberikan sumbangan berharga bagi literatur mengenai proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur. Temuan dan analisis penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti masa depan dan dapat digunakan sebagai dasar untuk penelitian lebih lanjut dalam bidang ini.

2 Manfaat Praktis:

a. Bagi Mahasiswa

Melalui penelitian ini, mahasiswa akan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang pembagian proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur

b. Bagi Universitas Pasir Pengaraian

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap reputasi kampus dalam bidang penelitian dan advokasi. Hal ini dapat meningkatkan citra kampus sebagai lembaga yang peduli terhadap isu-isu sengketa perdata tentang proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Warisan

2.1.1 Pengertian Warisan

Warisan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, hak dan kewajiban. Warisan dapat berupa harta benda, seperti rumah, tanah, kendaraan, uang, dan sebagainya, maupun berupa hak-hak, seperti hak waris, hak milik, dan sebagainya. Kewarisan adalah peralihan harta kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia kepada orang lain yang masih hidup. Kewarisan terjadi secara otomatis, tanpa adanya perbuatan hukum dari pihak pewaris atau ahli waris.⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), warisan adalah harta pusaka peninggalan.¹⁰ Menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, warisan adalah semua peninggalan pewaris yang berupa hak dan kewajiban atau semua harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya. Menurut Hukum Islam, warisan disebut dengan faraid. Faraid adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.¹¹

Dalam hukum Indonesia, kewarisan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KUHPerdata mengatur tentang kewarisan

⁹ Meliala, Djaja S. 2018. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, Hlm. 127

¹⁰ Depdiknas. 2012. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Hlm. 111

¹¹ Suparman, Maman. 2022. *Hukum Waris Perdata*. Bandung: Sinar Grafika. Hlm 21

secara umum, termasuk tentang siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, bagian masing-masing ahli waris, dan sebagainya. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), warisan adalah perpindahan hak dan kewajiban dari seseorang yang meninggal dunia kepada orang lain yang masih hidup. Perpindahan ini terjadi secara otomatis, tanpa adanya perbuatan hukum dari pihak pewaris atau ahli waris.

Warisan diatur dalam Buku II, Bab IV, Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUHPerdata. Dalam Pasal 830 KUHPerdata disebutkan bahwa, "Warisan ialah perpindahan hak dan kewajiban dari orang yang meninggal dunia (pewaris) kepada orang yang masih hidup (ahli waris), tanpa diwajibkan adanya suatu prestasi dari pihak ahli waris." Menurut hukum Islam, waris merupakan hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris serta berakibat bagi para ahli warisnya. Proses kehidupan manusia secara alami berakhir dengan adanya kematian, sedangkan bagi manusia sebagai salah satu makhluk hidup yang akan menimbulkan akibat pada hukum tertentu, karena kematian menurut hukum merupakan sebuah peristiwa hukum. Adapun maksud dari peristiwa hukum yaitu, jika ada seseorang yang meninggal dunia, maka segala hak dan kewajiban hukum yang dimiliki selama hidup akan ditinggalkan dan dialihkan kepada ahli warisnya.

Warisan adalah harta peninggalan yang diberikan kepada ahli waris atau keluarga ketika seseorang meninggal dunia. Hubungan ahli waris didasarkan pada hubungan darah, hubungan pernikahan, hubungan persaudaraan dan hubungan kerabat. Warisan yang ditinggalkan bisa berupa harta bergerak dan

harta tidak bergerak. Harta bergerak seperti perhiasan, kendaraan, tabungan, surat berharga, dan lain sebagainya. Sedangkan bentuk harta tidak bergerak adalah tanah dan bangunan. Namun, warisan tidak sebatas pada harta peninggalan semata karena bisa saja seseorang meninggal dunia dengan meninggalkan utang yang belum sempat dibayarkan. Dalam hal ini, ahli waris turut bertanggung jawab menyelesaikan utang milik mendiang. Tidak ada ukuran pasti yang menetapkan kapan harus dibagikan, namun sebaiknya segera dibagikan dan tidak boleh ditunda-tunda demi kemaslahatan bersama.¹²

Harta Warisan adalah benda yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang menjadi hak ahli waris. Harta itu adalah sisa setelah diambil untuk pelbagai kepentingan, yaitu biaya perawatan jenazah, hutang-hutang dan penunaian wasiat. Para ulama fiqih Imam hanafi juga berpendapat bahwa harta warisan adalah sisa harta setelah diambil biaya pengurusan jenazah dan pelunasan utang. Jadi tirkah disini adalah harta peninggalan yang harus dibayarkan untuk melaksanakan wasiat dan yang harus diberikan kepada para ahli waris.¹³

Harta warisan mengacu pada kekayaan atau aset yang diwariskan oleh seseorang kepada ahli warisnya setelah kematian. Harta warisan dapat mencakup berbagai bentuk kekayaan, seperti properti, uang tunai, investasi, dan barang berharga lainnya. Proses pewarisan ini biasanya diatur oleh hukum warisan atau wasiat yang dibuat oleh individu sebelum meninggal.

¹² Fauzi, Mohammad Yasir. 2017. Legislasi Hukum Kewarisan di Indonesia..*Ijtima'iyya: Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam*, 9.2: 53-76.

¹³ Ratnawaty, Latifah. 2018. Pelaksanaan Konsep Al Radd dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hukum Waris Islam. *Yustisi*, 5.1: 57-69.

Harta warisan adalah harta yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia dan akan diwariskan kepada ahli warisnya. Jenis-jenis harta warisan yang ada di Indonesia terdiri dari harta bersama, harta sendiri, dan harta bersama dan sendiri. Harta bersama adalah harta yang dimiliki oleh suami istri selama perkawinan, sedangkan harta sendiri adalah harta yang dimiliki oleh seseorang sebelum menikah atau diperoleh setelah menikah melalui warisan atau hadiah. Selain itu, ada juga harta bersama dan sendiri yang merupakan gabungan dari harta bersama dan harta sendiri. Jenis harta warisan yang diterima oleh ahli waris tergantung pada status perkawinan dan perjanjian yang dibuat oleh pewaris selama hidupnya.

2.1.2 Bentuk Harta Warisan

Harta warisan adalah harta peninggalan yang diberikan kepada ahli waris atau keluarga ketika seseorang meninggal dunia. Berikut ini adalah beberapa bentuk harta warisan:¹⁴

1. Harta Bergerak: Harta ini mencakup barang-barang yang dapat dipindahkan atau dibawa, seperti perhiasan, kendaraan, tabungan, surat berharga, dan lain sebagainya. Misalnya, logam mulia dan sertifikat deposito.
2. Harta Tidak Bergerak: Harta ini mencakup barang-barang yang tidak dapat dipindahkan, seperti tanah dan bangunan. Misalnya, rumah dan tanah.
3. Utang: Jika seseorang meninggal dunia dengan meninggalkan utang yang belum sempat dibayarkan, ahli waris turut bertanggung jawab

¹⁴ Muhibbin, Moh, dan Abdul. 2022. *Hukum Kewarisan Islam: Sebagai Pembaruan Hukum Positif di Indonesia (Edisi Revisi)*. Bandung: Sinar Grafika. Hlm. 29

menyelesaikan utang tersebut. Contohnya, utang kepada pihak ke bank, saudara, dan lain sebagainya.

4. Harta Bawaan: Harta ini adalah harta yang seseorang bawa atau miliki sebelum dia menikah.
5. Harta Perolehan: Harta ini adalah harta yang seseorang dapatkan dari orangtuanya, bisa berbentuk warisan ataupun bentuk lainnya.
6. Harta Bersama: Harta ini adalah harta yang seseorang dan pasangannya miliki ketika mereka sudah menikah

Menurut Arnita, bentuk harta warisan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:¹⁵

1. Harta kekayaan yang berwujud dan dapat dinilai dengan uang termasuk di dalamnya piutang yang hendak ditagih (*activa*).
2. Harta kekayaan yang merupakan utang-utang yang harus dibayar pada saat meninggal dunia atau *passive*.
3. Harta kekayaan yang masih bercampur dengan harta bawaan masing-masing suami-istri, harta bersama dan sebagainya yang dapat berupa:
 - a. Harta bawaan suami istri atau istri atau suami saja yang diperoleh/dinilai sebelum mereka menikah baik berasal dari usaha sendiri, maupun harta yang diperoleh sebagai warisan mereka masing-masing
 - b. Harta bawaan yang diperoleh/dimiliki setelah mereka menikah dan menjadi suami-istri, tetapi bukan karena usahanya (usaha mereka bersama-sama sebagai suami-istri), misalnya karena menerima hibah

¹⁵ Annaji, Muhammad Arif. *Kedudukan Hukum Hereditas Petitio Dalam Sengketa Tanah Waris Pada Perkara Nomor: 0675/pdt. G/2014/pa. Tg.* 2020. Phd Thesis. Universitas Pancasakti Tegal.

warisan pemberian dari orang tua mereka masing-masing dan lain-lain sebagainya.

- c. Harta yang diperoleh selama dalam perkawinan atau usaha mereka berdua suami-istri atau salah seorang dari mereka menurut undang-undang menjadi harta bersama
- 4. Harta bawaan yang tidak dapat dimiliki langsung oleh mereka suami-istri misalnya harta pusaka dari klan atau suku (*tribe*) atau kerabat mereka yang dibawa sebagai modal pertama dalam perkawinan yang harus kembali kepada asalnya klan atau suku tersebut

2.2 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah mengacu pada proses atau tindakan yang menyebabkan perubahan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini dapat terjadi melalui berbagai mekanisme, seperti penjualan, warisan, pemberian, atau peralihan paksa, seperti eksekusi hipotek. Dalam konteks penjualan, pihak pembeli membayar harga yang disepakati kepada penjual, yang kemudian menghasilkan transfer hak milik tanah. Warisan terjadi ketika tanah diberikan kepada ahli waris melalui testamen atau hukum waris yang berlaku setelah kematian pemilik tanah. Pemberian merupakan tindakan sukarela pemilik tanah untuk mentransfer hak milik kepada pihak lain tanpa pertukaran nilai finansial. Eksekusi hipotek, di sisi lain, melibatkan peralihan hak milik kepada kreditur jika pemilik tanah tidak dapat memenuhi kewajiban hipotek. Setiap bentuk peralihan hak milik atas tanah mencerminkan

kompleksitas hubungan hukum properti dan dapat diatur oleh undang-undang properti yang berlaku.¹⁶

Menurut hukum agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada.¹⁷

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.¹⁸

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi beberapa tahapan. Pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, di mana PPAT wajib

¹⁶ Thomas, R. W. (2018). *Property Law: Rules, Policies, and Practices (8th ed.)*. Wolters Kluwer.

¹⁷ Sukarman, H., & Prasetya, W. S. (2021). Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9(1), 17-37.

¹⁸ Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 94

melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat hak atas tanah. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2.3 Jual Beli Tanah

2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato merupakan suatu persetujuan, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum perdata Barat jual beli hanya bersifat *Obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas barangnya,

sedangkan pihak pembeli berkewajiban membayar harganya. Oleh karena itu, jual beli dalam hukum perdata barat belum memindahkan hak milik, berpindahnya hak milik atas suatu benda terjadi jika sudah dilakukan "*levering*".¹⁹

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Ruang lingkup jual beli menurut Boedi Harsono hanya terbatas pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas satuan rumah susun. Agar jual beli sah menurut hukum, maka harus dipenuhi syarat materiil dan syarat formiil sebagaimana uraian di atas.²⁰

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah memiliki pengertian yang merujuk pada hukum adat. Dalam konteks hukum adat, jual beli tanah diartikan sebagai suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Istilah "terang" mengindikasikan bahwa proses pemindahan hak harus dilaksanakan di hadapan kepala adat, yang bertugas sebagai pejabat yang mengatur dan memastikan keabsahan peralihan hak tersebut. Dengan demikian, perbuatan ini dapat diakui oleh masyarakat secara umum. Lebih lanjut, aspek "tunai" dalam definisi ini mengacu pada dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan.

¹⁹ Muwahid. 2016. Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, Hlm. 115

²⁰ Santoso, Urip. 2010. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana

Pengalihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli yang telah disetujui oleh notaris. Syarat-syarat yang mengikat perjanjian jual beli tanah dengan akta perjanjian jual beli memiliki arti yang sama yaitu dilakukan dihadapan notaris dan bersifat sementara atau sebagai perjanjian pendahuluan untuk keperluan pencatatan peralihan hak atas tanah yang harus dinyatakan jelas dalam akta jual beli yang disetujui di hadapan PPAT.

2.3.2 Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut hukum, jika memenuhi syarat-syaratnya. Syarat-syarat jual beli tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formiil sebagai berikut:²¹

1. Syarat materiil

Syarat Materiil merupakan syarat yang menentukan sah tidaknya peralihan hak atas tanah (jual beli tanah), yang merupakan syarat materiil yaitu:

- a Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Hal ini terkait dengan ketentuan Pasal 21 UUPA bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah

²¹ Muwahid. 2016. Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, Hlm. 116

- b Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Individu yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik, kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak menjual sendiri tanah itu
- c Tanah yang bersangkutan boleh dialihkan dan tidak dalam keadaan sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangunan (pasal 35), dan hak pakai (pasal 41). Jika salah satu syarat materiil tersebut tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah yang diperjual belikan dalam keadaan sengketa, maka jual beli tersebut tidak sah

2. Syarat Formiil

Syarat formil merupakan syarat administratif dalam peralihan hak atas tanah (jual beli). Syarat formiil ini tidak menentukan sah tidaknya jual beli tanah, yang menentukan sah tidaknya jual beli tanah adalah syarat materiil di atas, yang merupakan syarat formiil dalam peralihan hak adalah dibuatkannya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini merupakan dasar bagi kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan di dalam Sertifikat Tanah atas nama pembeli, tanpa akta PPAT kepala Kantor Pertanahan tidak akan melakukan pencatatan didalam sertifikat tanah atas nama pembeli (Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997). Sehingga walaupun jual belinya dianggap sah oleh hukum

akan tetapi ia tidak mendapatkan hukum sepenuhnya karena ia tidak mempunyai alat bukti kepemilikan yang berupa sertifikat tanah

Sebelum Akta PPAT dibuat, disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat; sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat; surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan dari kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang dipergunakan untuk pensertifikatan tanahnya setelah dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (pasal 40 PP. No. 24 Th 1997). Perikatan yang berasal dari perjanjian jual beli ini harus memenuhi persyaratan hukum dari jual beli tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang menguatkan dirinya;
- b. Cakap, bahwa kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Untuk proses pembuatan akta jual beli bahwa pembelian dilakukan dihadapan PPAT dan pengajuan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak

tanahnya tunduk pada Undang-Undang Agraria, yang meliputi Undang-Undang Nomor 5 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan lainnya.

Penjualan tanah warisan melibatkan proses yang mirip dengan jual beli tanah pada umumnya, namun perbedaannya terletak pada pihak penjual dan kewajiban pajak yang timbul sebagai akibat dari transaksi tersebut. Dalam jual beli tanah biasa, penjual adalah individu yang namanya tercatat di sertifikat tanah, dan mereka hadir untuk menandatangani akta jual beli. Dalam konteks penjualan tanah warisan, penjualnya adalah ahli waris dari orang yang telah meninggal (pewaris). Selain itu, terdapat kewajiban untuk membayar pajak waris sebagai bagian dari proses ini. Kepemilikan oleh ahli waris biasanya diakui dan dibuktikan melalui Surat Keterangan Waris (SKW). SKW ini dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh dua orang saksi, kemudian disahkan oleh kepala desa setempat atau melalui penetapan Pengadilan. Dengan demikian, penjualan tanah warisan melibatkan proses formal yang memastikan kejelasan hak dan kewajiban para pihak, serta kewajiban membayar pajak yang sesuai dengan hukum.

2.4 Tinjauan Anak di Bawah Umur

2.4.1 Pengertian Anak Di Bawah Umur

Anak adalah manusia yang dilahirkan oleh seorang Ibu yang merupakan buah dari hasil perkawinan yang akan menjadi keturunan atau generasi penerus di masa yang akan datang. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa pengertian anak adalah sebagai manusia yang masih kecil. Dalam

lingkup hukum anak dipandang sebagai subjek hukum. Artinya bahwa seorang anak yang masih di dalam kandungan ibu pun dianggap sebagai pembawa hak dan kewajiban apabila kepentingan si anak menghendakinya. Selain itu ada beberapa unsur-unsur penting yang perlu diperhatikan dalam menempatkan anak sebagai subjek hukum, antara lain yaitu:

1. Unsur internal dalam diri anak:

- a. Subjek hukum, sebagai seorang anak digolongkan sebagai human right dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan yang dimaksud ditempatkan pada anak dengan golongan orang yang belum dewasa, orang yang di bawah perwalian, dan orang yang tidak mampu melakukan perbuatan hukum
- b. Persamaan hak dan kewajiban anak (*recht gelijkstelling en kin plicht*), seorang anak juga memiliki hak dan kewajiban yang sama dengan orang lain dewasa karena ketentuan undangundang dalam pelaksanaan perbuatan hukum. Hukum menempatkan anak di bawah umur sebagai mediator dalam rangka memperoleh hak dan memenuhi kewajiban yang dapat disejajarkan dengan kedudukan orang dewasa atau yang disebut dengan subjek

2. Unsur eksternal

- a. Persamaan hak dan kewajiban anak (*gelijkstelling in voor het recht*), dapat memberikan legalitas formal terhadap anak sebagai seorang yang tidak mampu untuk berbuat peristiwa hukum yang dicantumkan oleh ketentuan-ketentuan peraturan hukum itu sendiri. Demikian pula ketentuan-ketentuan yang membuat perincian tentang klasifikasi

kemampuan dan kewenangan berbuat peristiwa hukum dari anak yang bersangkutan

- b. Hak-hak istimewa (*bijzondere rechten*) yang diberikan negara atau pemerintah yang berisikan dari Undang-Undang Dasar 1945 dan perundang-undangan lainnya

Pengertian anak secara umum adalah seseorang yang berada di bawah usia tertentu, yang belum dewasa dan belum pernah menikah. Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai batasan usia berbeda-beda. Dengan perbedaan itu, tergantung dari sudut pandang mana pemahaman anak itu dilihat dan dimaknai. Tentu saja aspek psikologis yang berkaitan dengan kedewasaan jiwa juga diperhitungkan

Menurut hukum yang berlaku di Indonesia, dalam KUHPerdara, Pasal 330 menyatakan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai genap 21 tahun dan lebih dahulu telah kawin. Sedangkan menurut Pasal 47 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, secara eksplisit menyatakan 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. Sementara Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, menyatakan bahwa anak adalah seorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun termasuk anak yang masih dalam kandungan.

Dapat disimpulkan bahwa pengertian anak dapat ditinjau dari beberapa aspek misalnya terkait dengan batasan umur yang biasanya menjadi tolak ukur sejauh mana anak bisa dipertanggung jawabkan terhadap perbuatan hukum.

2.4.2 Batas Usia Anak Cakap Bertindak Hukum

Ketidakseragaman batas usia anak dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia seringkali menimbulkan pertanyaan mengenai batasan mana yang harus digunakan untuk cakap bertindak hukum. Berikut ini adalah beberapa batasan usia untuk anak-anak dan orang dewasa menurut peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia sebagai berikut.

1. Pasal 47 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan: Anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai 18 tahun.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
Pasal 30 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.
3. Kompilasi Hukum Islam
Pasal 98 ayat (1) KHI: Batas umur anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.
4. SK Mendagri Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977 (SK Mendagri 1977) mengenai soal dewasa ada pembedaan dalam:

- a. Dewasa politik, misalnya seseorang yang dapat mengikuti pemilu yaitu seseorang dengan umur minimal 17 tahun;
- b. Dewasa seksuil, misalnya batas umur 18 tahun dapat melangsungkan pernikahan menurut Undang-Undang Perkawinan;
- c. Dewasa hukum. Dewasa hukum yang dimaksudkan adalah batas umur tertentu menurut hukum yang dapat dianggap cakap bertindak dalam hukum.

Seorang anak yang baru lahir sudah dikatakan sebagai subjek hukum. Namun dengan demikian tidak berarti bahwa semua subjek hukum bisa leluasa secara sendirinya melaksanakan hak-haknya melalui tindakan-tindakan hukum. Hal ini perlu adanya kecakapan bertindak, yaitu kewenangan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum pada umumnya. Selain itu, ada beberapa kategori bagi orang tidak cakap melakukan tindakan hukum (*handelingsonbekwaam*), seperti yang dicantumkan dalam pasal 1330 KUHPerdara:

- 1. Anak yang masih dibawah umur, belum dewasa;
- 2. Orang yang berada dalam pengampuan orang lain yaitu orang yang sakit ingatan, pemabuk dan pemboros, walaupun dari sisi usia sudah dewasa.

Orang dewasa memiliki kematangan di dalam menghadapi berbagai persoalan kehidupan. Seperti yang diungkapkan oleh Monks dan Knoers, kedewasaan memiliki nilai lebih dari pandangan psikologis, seorang dikatakan telah dewasa bila telah mampu memikul tanggung jawab bagi dirinya sendiri dan orang lain yang dipercayakan kepadanya.²² Dalam hukum bagi orang-orang yang belum dewasa dapat mohon pendewasaan agar dapat melakukan

²² Lestari, D. L. (2021). *Tinjauan Yuridis Permohonan Perwalian dalam Pengurusan Izin Jual Harta Anak di Bawah Umur di Pengadilan Negeri Jepara* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

tindakan hukum. Untuk dapat menggunakan kewenangan hukumnya, bagi anak yang belum dewasa dapat diwakili oleh orang tua atau walinya, sedangkan untuk yang ditempatkan di bawah perwalian harus diwakili oleh pengawas/kurator, dan bagi wanita yang sudah menikah diwakili oleh suaminya.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa kedewasaan seseorang menunjukkan pada suatu keadaan sudah atau belum dewasanya seseorang untuk dapat bertindak di dalam hukum yang ditentukan dengan batasan umur, selain itu juga tidak ditaruh dibawah pengampuan. Dengan demikian kedua ketentuan tersebut dapat menjadi syarat agar seseorang dapat dan boleh dinyatakan sebagai cakap bertindak dalam melakukan segala perbuatan hukum.

2.5 Tinjauan Umum Tentang Perwalian

2.5.1 Pengertian Perwalian

Perwalian (*voogdij*) diartikan Subekti sebagai pengawasan terhadap anak di bawah umur, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut diatur oleh undang-undang. Perwalian dalam istilah fiqih disebut *waliyah* atau *walayah*, yang berarti penguasaan dan perlindungan, sehingga arti perwalian menurut fiqh adalah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk melindungi orang atau benda dimana orang yang diberi kuasa perwalian itu disebut wali.

Pasal 50 sampai 54 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, Pasal 107-112 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang mengatur

tentang perwalian, dapat disimpulkan bahwa perwalian diartikan sebagai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan, atau atas nama anak yang orang tuanya meninggal dunia atau tidak dapat melakukan tindakan hukum. Perwalian menurut fiqh Islam dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu perwalian jiwa (diri pribadi), perwalian harta benda, dan perwalian jiwa dan harta benda. Urutan perwalian yang ditetapkan oleh hakim untuk menjadi wali seorang anak, jika ternyata orang tua anak itu sebelum kematiannya tidak mengangkat wali bagi anaknya. Penunjukan diambil oleh salah satu kerabat terdekat sesuai dengan garis keturunan mereka.

2.5.2 Faktor Penyebab Perwalian

Perwalian adalah suatu keadaan di mana seseorang atau badan hukum menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak ketika orang tua dan keluarga anak tidak dapat melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya terhadap anak. Ada beberapa faktor yang dapat menyebabkan perwalian, antara lain:

1. Ketidak cakapan melakukan perbuatan hukum:

Jika seseorang tidak mampu melakukan perbuatan hukum karena alasan tertentu, seperti usia, kesehatan mental, atau kondisi fisik, maka perwalian dapat diberlakukan.

2. Penyalahgunaan kekuasaan sebagai wali:

Jika wali menyalah gunakan kekuasaannya, misalnya dengan mengeksploitasi anak atau menggunakan harta anak untuk kepentingan pribadi, maka perwalian dapat diberlakukan.

3. Kelalaian kewajiban terhadap anak:

Jika wali sangat melalaikan kewajibannya terhadap anak yang berada di bawah kekuasaannya, misalnya tidak memberikan pendidikan atau perawatan kesehatan yang layak, maka perwalian dapat diberlakukan.

4. Berkelakuan buruk:

Jika wali berkelakuan buruk, misalnya dengan melakukan tindak pidana atau perilaku tidak etis lainnya, maka perwalian dapat diberlakukan

Perwalian adalah bentuk pengawasan pribadi dan pengawasan terhadap harta kekayaan anak yang belum dewasa apabila anak tersebut tidak di bawah kekuasaan orang tua, jadi dengan demikian seorang anak yang orang tuanya bercerai atau salah satu atau keduanya meninggal dunia, maka anak tersebut berada di bawah perwalian. Perwalian dalam hukum perdata dapat terjadi karena beberapa faktor berikut:

1. Perkawinan orang tua putus, baik disebabkan salah seorang meninggal dunia atau karena bercerai.
2. Kekuasaan orang tua dipecat atau dibebaskan, maka Hakim mengangkat seorang Wali yang disertai Wali Pengawas yang harus mengawasi pekerjaan Wali tersebut.

Wali dapat ditetapkan oleh Hakim atau dapat pula karena wasiat orang tua sebelum ia meninggal. Sedapat mungkin wali diangkat dari orang-orang yang mempunyai pertalian darah terdekat dengan si anak itu atau bapaknya yang karena sesuatu hal telah bercerai atau saudara-saudaranya yang dianggap cakap untuk itu. Hakim juga dapat menetapkan seseorang atau perkumpulan-perkumpulan sebagai wali

2.5.3 Macam-Macam Perwalian

Macam-macam Perwalian Macam-macam perwalian menurut KUHPdata dibagi menjadi 3 macam,yaitu :

a. Perwalian oleh suami/isteri yang hidup paling lama

Dalam Pasal 345-354 KUHPdata. orang tua yang terlama hidup dengan sendirinya menjadi wali. Pasal ini tidak membuat pernyataan bagi para suami/isteri yang hidup terpisah disebabkan perkawinannya putus karena perceraian atau karena ada perpisahan meja dan tempat tidur. Jika ayah setelah perceraian menjadi wali maka dengan kematian ayah, dan pada saat itu ibu sedang mengandung maka Balai Harta Peninggalan menjadi pengampu (Kurator) atas anak yang berada dalam kandungan dengan cara sebagaimana diatur dalam undang-undang, maka jika anak sudah lahir, secara otomatis menjadi wali anak-anaknya dan Balai Harta Peninggalan menjadi wali pengawas.

b. Perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu berdasarkan surat wasiat atau akta tersendiri

Dalam Pasal 355 ayat 1 KUHPdata. Bahwa setiap orang tua menjalankan kekuasaan atau perwalian orang tua atas seorang anak atau lebih berhak mengangkat wali atas anak-anak itu, jika setelah ia meninggal perwalian itu bukan pada orang tua yang lain baik dengan sendirinya atau karena penetapan hakim sebagaimana dimaksud dalam pasal 353 ayat 5 KUHPdata. Dengan kata lain, setiap orang tua yang menjadi wali atau memegang kekuasaan orang tua berhak mengangkat seorang wali jika perwalian itu masih terbuka.

c. Perwalian yang diangkat oleh hakim

Dalam Pasal 359 KUHPerdara Bahwa semua orang yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua dan yang diatur perwaliannya secara hukum akan diangkat seorang wali oleh pengadilan. Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau secara sah memanggil kerabat sedarah dan semenda (periparan). Bagi wali yang ditunjuk oleh hakim terhitung sejak saat pengangkatan tersebut. Jika tidak hadir maka perwalian dimulai ketika diberitahukan kepadanya

2.5.4 Syarat-syarat di Bawah Perwalian

Untuk mendapatkan seorang wali diatur dalam pasal 51 ayat (1) Undang-Undang No.1 Tahun 1974 adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi seseorang yang akan menjadi wali yaitu:

1. Anak (laki-laki dan perempuan yang belum berusia 18 tahun);
2. Anak-anak yang belum menikah;
3. Anak yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua;
4. Anak yang tidak berada dibawah kekuasaan wali;
5. Perwalian yang menyangkut pengasuhan anak dan harta bendanya

Mengetahui syarat-syarat di bawah perwalian untuk anak di bawah umur sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah, terutama dalam transaksi jual beli tanah. Berikut adalah beberapa poin penting yang perlu diperhatikan:

1. Perwalian Anak di Bawah Umur

Menurut peraturan perundangan yang berlaku, anak dikatakan memasuki usia dewasa ketika ia telah berusia 18 tahun. Jika kedua orang tua dari sang anak harus berpisah karena perceraian atau bahkan meninggal

dunia, anak yang masih di bawah umur tentu harus memiliki wali atau orang tua asuh.

2. Penetapan Hak Waris Anak di Bawah Umur

Meski secara sah semua peninggalan orang tua akan menjadi milik sang anak, tetapi kepemilikan ini belum sah hingga sang anak memasuki usia dewasa sesuai undang-undang, yaitu 18 tahun. Dengan begitu, anak tentu membutuhkan wali atau pengganti orang tua yang bertanggungjawab terhadap segala kebutuhan pribadi maupun pengelolaan harta benda.

3. Wewenang dan Larangan Bagi Wali Anak di Bawah Umur

Ada hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh seorang wali terhadap anak asuhnya.

4. Transaksi Jual Beli oleh Anak di Bawah Umur

Seorang anak yang belum berusia 18 tahun tidak diperbolehkan melakukan jual beli tanah atau mengalihkannya secara mandiri. Sehingga, harus diwakili oleh walinya.

5. Cara Menjual Harta Waris Anak Di bawah Umur

Ahli waris yang perlu menjual harta milik anak di bawah umur harus memiliki surat penetapan perwalian anak terlebih dulu yang disahkan oleh Pengadilan Negeri setempat. Bersamaan dengan permohonan pengajuan perwalian tersebut, wali pun perlu mengajukan penetapan izin menjual harta milik anak di bawah umur tersebut.

Berdasarkan pemahaman pada syarat-syarat ini, proses peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT dapat berjalan dengan lebih mudah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Syarat yang harus terpenuhi agar seseorang dapat ditunjuk sebagai wali berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yaitu:

1. Warga negara Indonesia yang berdomisili tetap di Indonesia;
2. Usia minimal 30 (tiga puluh) tahun untuk keluarga dan orang lain dan minimal 21 (dua puluh satu) tahun untuk saudara;
3. Sehat jasmani dan rohani;
4. Berkelakuan baik;
5. Mampu secara ekonomi;
6. Beragama sama yang dianut Anak;
7. Memperoleh persetujuan secara tertulis baik dari suami/istri, bagi yang sudah menikah;
8. Bersedia menjadi Wali yang tercantum dalam surat pernyataan;
9. Membuat pernyataan tertulis tidak pernah dan tidak akan melakukan:
 - a. Kekerasan, eksploitasi, penelantaran, dan perlakuan buruk terhadap anak;
 - b. Penerapan hukuman fisik dengan alasan apapun termasuk penegakan disiplin terhadap anak.
10. Mengutamakan keluarga anak derajat terdekat;
11. Mendapat persetujuan tertulis dari orang tua jika:
 - a. Masih ada;
 - b. Diketahui keberadaannya;
 - c. Cakap melakukan perbuatan hukum.

Menurut pasal 379 KUHPdata, orang yang tidak boleh menjadi wali yaitu:

1. Orang yang sakit jiwa;
2. Anak dibawah umur;
3. Orang yang di bawah pengampuan;
4. Orang yang telah dikeluarkan dari kekuasaan orang tua atau perwalian
5. Pejabat pengadilan dan panitera pengadilan
6. Kepala dan anggota Balai Harta Peninggalan

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa Penelitian hukum empiris tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*).²³ Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.²⁴ Ada pun pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum.²⁵

²³Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citraaditya Bakti

²⁴Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 51

²⁵Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, Hlm. 88

3.2 Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini yaitu Jalan Komplek Perkantoran Pemda Rohul, Pematang Berangan, Kecamatan. Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, Riau. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian ini karena peneliti sendiri akan melakukan wawancara dengan responden. Kemudian lokasi penelitian ini relevan dengan judul penelitian sehingga dapat dilakukan dengan efektif dan efisien.

3.3 Populasi dan Sampel

3.3.1 Populasi

Menurut Salim, populasi adalah sekelompok atau sekumpulan orang-orang yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan masalah penelitian. Populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti; kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan dan lain-lain. Penentuan populasi harus disesuaikan dengan topik atau judul dan permasalahan penelitian. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian.²⁶.

3.3.2 Sampel

Menurut Arikunto jika jumlah populasi kurang dari 100 orang, maka seluruh populasi diambil akan dijadikan sampel. Sampel adalah jumlah responden penelitian yang telah ditetapkan oleh peneliti dalam melakukan

²⁶ Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada

penelitian. Sampel harus dapat mewakili populasi²⁷. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Menurut Muhaimin, teknik ini diterapkan jika jumlah sampel dalam populasi kecil atau sedikit, oleh karena itu peneliti dapat menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya. Penunjukkan ini harus disertai dengan argumentasi ilmiah mengapa peneliti menentukan sampel demikian. Hal ini berarti bahwa sampel yang telah ditunjuk memiliki ciri-ciri dan karakteristik khusus sesuai dengan atau mengarah pada data yang dibutuhkan.²⁸

Tabel 3.3
Populasi dan Sampel

No.	Keterangan	Populasi	Sampel
1	a.n Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu Kepala Seksi Penetapan Hakdan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan	1	1
2	Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta	85	1
3	Akademisi	9	1
Jumlah		95	3

Sumber: Data Olahan Obervasi Penulis, Tahun 2024

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merujuk pada metode atau cara yang digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari sumber yang relevan. Pengumpulan data merupakan langkah kritis dalam proses penelitian atau analisis. Ada pun jenis data yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum empiris, yaitu:²⁹

²⁷ Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka cipta

²⁸ Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. 2020. Hlm. 88

²⁹ Salim Dan Nurbani, Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hlm 21

1. Data primer.

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber. Sumber data dalam penelitian hukum empiris berasal dari data lapangan. Data lapangan merupakan data yang berasal dari responden dan informan termasuk ahli sebagai narasumber. Responden yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden merupakan orang atau kelompok masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah penelitian yang diteliti.³⁰

2. Data sekunder.

Dalam mengumpulkan data sekunder, maka dilakukan pengumpulan serta mendokumentasikan buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yang bersumber dari bahan kepustakaan atau bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data yang diharapkan adalah data yang valid dan *realible*, artinya data tersebut dapat menggambarkan kondisi objek penelitian dengan sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.³¹

Ada pun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Wawancara dimaksudkan untuk melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Instrumen yang digunakan untuk melakukan wawancara yakni pedoman wawancara (*guide interview*) yang telah

³⁰*Ibid.*, Hlm. 89

³¹*Ibid.*, Hlm. 90

disiapkan oleh peneliti. Sedangkan alat bantu yang digunakan untuk wawancara diantaranya; alat pencatatan, alat *recorder*, alat perekam, dan alat bantu lainnya.³² Dalam wawancara diperlukan kuisisioner sebagai pedoman wawancara. Kuisisioner merupakan daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data primer secara langsung dari responden yang ditentukan sebelumnya di lokasi penelitian. Kegiatan pengumpulan data primer melalui kuisisioner dilakukan dengan cara menyampaikan daftar kuisisioner kepada responden yang dituju.

3.5 Teknik Analisa Data

Teknik analisis data merupakan serangkaian metode dan prosedur yang digunakan untuk mengorganisir, menginterpretasi, dan menyusun data guna mendapatkan informasi yang bermakna. Dalam penelitian ini, setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.³³

Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang menggunakan data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang

³²*Ibid.*, Hlm. 95

³³*Ibid.*, Hlm. 101

selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan. Pengolahan data dalam penelitian hukum empiris meliputi beberapa tahapan, yaitu:

1. Pengumpulan data: Data yang dikumpulkan harus relevan dengan tujuan penelitian dan harus memenuhi kriteria keabsahan, keandalan, dan kevalidan. Data dapat diperoleh melalui wawancara, observasi, studi dokumen, dan kajian kepustakaan
2. Pengolahan data: Data yang telah dikumpulkan harus diolah agar dapat dijadikan informasi yang berguna. Pengolahan data meliputi penyusunan data, pengkodean data, dan pengujian validitas data
3. Analisis data: Analisis data dilakukan untuk menguji hipotesis dan menjawab pertanyaan penelitian. Analisis data dapat dilakukan dengan menggunakan:
 - a. Analisis isi: Teknik analisis isi digunakan untuk menganalisis data yang berupa teks, seperti dokumen, wawancara, dan transkrip. Analisis isi bertujuan untuk mengidentifikasi pola-pola atau tema-tema tertentu dalam data
 - b. Analisis Yuridis: Analisis yuridis dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang diteliti. Analisis yuridis bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.
 - c. Analisis *grounded theory*: Teknik analisis *grounded theory* digunakan untuk menganalisis data yang berupa

wawancara. Analisis grounded theory bertujuan untuk mengembangkan teori baru dari data yang diperoleh.

Pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif yaitu analisis deskriptif memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.³⁴ Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Oleh karena itu, peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian.³⁵

³⁴*Ibid.*, Hlm. 128

³⁵*Ibid.*, Hlm. 129