

SKRIPSI

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBELINYA BELUM DEWASA



Oleh :

LAXMI IKA PUSPITA
030010766 U

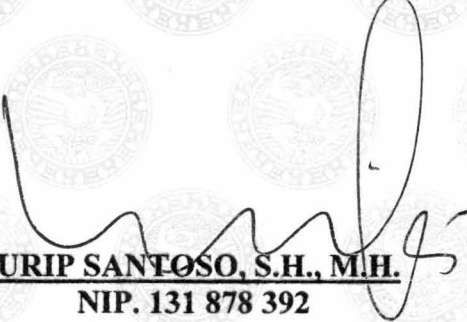
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBELINYA BELUM DEWASA

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing,



URIP SANTOSO, S.H., M.H.
NIP. 131 878 392

Penyusun,



LAXMI IKA PUSPITA
NIM. 030010766 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

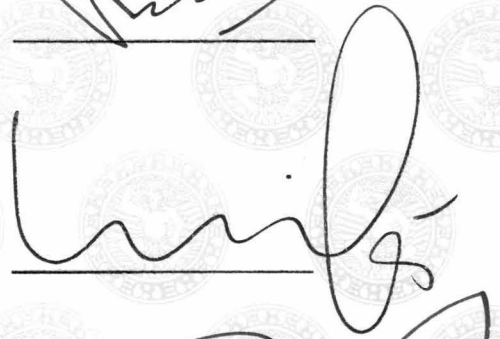
Pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2004

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum.



Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.



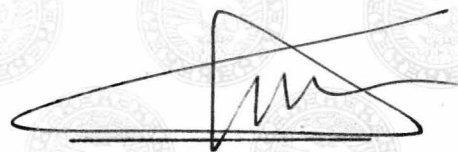
2. Agus Sekarmadji, S.H., M.H.



3. Sri Winarsih, S.H., M.H.



4. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.



“Skripsi ini kupersembahkan untuk kedua orang tuaku yang tercinta, adik-adikku yang tersayang, teman-temanku yang selalu mendampingi, dan seseorang yang sangat kucintai.”

MOTTO

“Tidak ada seorang pun di langit dan di bumi melainkan datang sebagai hamba kepada Yang Maha Pengasih.”

(Qur'an Surat Maryam ayat 93)

“Sungguh atas kehendak Allah semua ini terwujud, tiada kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah.”

(Qur'an Surat Al-Kahfi ayat 39)

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb,

Alhamdulillah, segala puji syukur kehadiran Allah S.W.T., berkat rahmat-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBELINYA BELUM DEWASA" sebagai pemenuhan tugas dan persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Airlangga Surabaya.

Penulisan skripsi ini berkenaan dengan tindakan hukum jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh pembeli yang belum dewasa, dimana di dalam hukum ada keterkaitan antara umur atau unsur kedewasaan dengan masalah kecakapan bertindak dalam tindakan hukum jual beli hak milik atas tanah. Penulisan ini membahas mengenai kriteria dewasa dalam jual beli hak milik atas tanah menurut hukum tanah nasional dan mekanisme jual beli tanah hak milik yang dilakukan oleh pembeli yang belum dewasa.

Saya menyadari bahwa dalam proses pengembangan kerangka berfikir untuk mengembangkan wawasan, skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik perbaikan dari pembaca sangat diharapkan demi tercapainya penulisan skripsi yang lebih baik.

Pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang memungkinkan penulisan skripsi ini dapat terwujud, antara lain:

- Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing atas segala kebaikan, bantuan, dan pengarahan dalam membimbing penulisan skripsi ini sampai skripsi ini diuji dan dipertahankan.
- Bapak Sumardji, S.H., M.Hum.; Bapak Urip Santoso, S.H., M. H.; Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.H.; Ibu Sri Winarsih, S.H., M.H.; Bapak Deddy Sutrisno, S.H., selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.
- Ibu Lanny Ramli, S.H., M.Hum., selaku dosen wali atas segala kebaikan dan dukungannya.
- Kepala Kantor Pertanahan Surabaya dan Bapak Santo, S.H., selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha yang telah memberikan kesempatan untuk melakukan survey, serta Ibu Suindiati, S.H., M.H., selaku *Staff of Land Surveying and Registration Section*, Staf Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas informasi yang telah diberikan sebagai penunjang kelengkapan bahan hukum dalam penulisan skripsi ini.
- Notaris-PPAT di Kota Surabaya, Bapak Wachid Hasyim, S.H., Bapak Abdullah Hafid, S.H., Bapak Lukas Haridjaja Gani, S.H., yang telah menyediakan waktu untuk wawancara dan memberikan bahan-bahan yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.

- Mama dan Papaku atas segala do'a, cinta, kasih sayang, dukungan materiil dan iimateriil yang tak terhitung.
- Adik-adikku yang cantik-cantik, Lia, Sinta dan seorang lagi adikku yang lucu, Idham.
- Tito Arya Soma, satu-satunya bintang di hatiku. Terima kasih telah mengajarkan aku tentang arti cinta, pengorbanan dan kesetiaan. Terima kasih juga telah mengajarkanku melihat dunia ini dengan cara yang berbeda.
- Mama dan Papanya Tito serta adik-adiknya, Danu, Agil atas do'a, cinta, kasih sayang dan dukungannya selama ini, terutama pada Mamanya Tito yang baik banget. Terima kasih Tante.
- Sahabat-sahabatku yang telah mendampingiku dan menghiburku disaat aku sedang menghadapi cobaan paling berat dalam hidupku sehingga membuatku bangkit kembali dan mengembalikan semangat hidupku, Rini, Ria, Eli, Dedy, Ryan, Firman, Wanda. Terima kasih teman, kalian memang sahabat sejati.
- Teman-temanku yang telah menungguku saat aku sidang dan memberiku semangat sehingga membuatku percaya diri dan tidak grogi, Selvy, Diana, Kristin, Ria, Wanda, Dedy, Ryan, Bagus, Didik.
- Teman seperjuangan yang sama-sama sidang bareng aku, Mira.
- Kakak sepupuku, Mas Arifin yang telah nganterin aku bolak-balik ke Kantor Pertanahan Surabaya.

- Pelatih-pelatihku taekwondo yang sudah kuanggap seperti kakakku sendiri, Mas Andy, Mas Lutfi, Mas Riza, Mas Dony, Mas Yusuf. Terima kasih atas dukungan dan didikannya selama ini sehingga membuat mentalku jadi kuat, tidak mudah putus asa dan tegar dalam menghadapi segala ujian dan cobaan hidup ini.
- Teman-temanku taekwondo, Tika, Tini, Ira, Wina, Nahda, Rico, Mamat, Mashud, Khusnul, yang telah memberikan dukungan dan selalu menanyakan tentang perkembangan skripsiku, terutama temanku Erik yang sudah bersusah payah mencari pinjaman tape recorder ke teman-temannya buat aku pakai wawancara. Terima kasih yah.
- Seluruh angkatan 2000 Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas kebersamaan dan persahabatan kalian.

Akhir kata, penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat dan menambah wawasan berpikir bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surabaya, 20 Desember 2004

Hormat Saya

LAXMI IKA PUSPITA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERSEMBAHAN

MOTTO

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI..... v

BAB I : PENDAHULUAN..... 1

1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya 1

2. Penjelasan Judul..... 5

3. Alasan Pemilihan Judul 7

4. Tujuan Penulisan 9

5. Metode Penelitian 9

a. Pendekatan Masalah 9

b. Sumber Bahan hukum 10

c. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum..... 10

d. Analisis Bahan Hukum..... 10

e. Pertanggungjawaban Sistematika..... 11

BAB II : KRITERIA DEWASA DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL.....	12
1. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	12
1.1. Jual Beli Suatu Perbuatan Hukum	12
1.2. Subyek Hak	18
1.2.1. Subyek Penjual	18
1.2.2. Subyek Pembeli	22
1.3. Asas-asas Perjanjian Jual Beli	24
1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli	28
2. Kriteria Dewasa Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	34
2.1. Kedewasaan Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam	34
2.2. Kedewasaan Dalam KUH Perdata (BW) dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan	36
2.3. Kedewasaan Menurut Hukum Tanah Nasional	37
BAB III : MEKANISME JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBELINYA BELUM DEWASA	41
1. Dalam Praktek Sehari-hari (Menurut PPAT-Notaris)	41
2. Perwalian Oleh Orang Tua atau Walinya	47
2.1 Kekuasaan Orang Tua	48
2.2 Perwalian	51
3. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997	53

BAB IV : PENUTUP	60
1. Kesimpulan.....	60
2. Saran.....	61

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah Dan Rumusannya

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Kemanapun kita berkeliling di dunia ini, akan kita saksikan bagaimana manusia ingin memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya. Dan setelah diperolehnya, akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanian, dan kebutuhan lainnya.

Pada tanggal 24 September 1960, telah diundangkan dan mulai berlaku Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan diberlakukannya UUPA ini, maka di Indonesia telah berlaku sebuah unifikasi hukum agraria yang mengakhiri suasana dualisme hukum antara hukum barat di satu pihak dan lain pihak di bidang hukum adat.¹

Dalam hukum agraria, jual beli tanah merupakan salah satu cara pemindahan hak atas tanah yang menyebabkan hak atas tanah berpindah dari seseorang kepada orang lain. Jadi, pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang

¹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, h. 21

mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Dengan berlakunya UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya, maka jual beli hak atas tanah berbeda dengan jual beli pada benda yang lain. Pada Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya memberikan istilah jual beli, tidak memberikan arti jual beli hak atas tanah.

Dari hal tersebut dapat kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak, sejak itu hak atas tanah sudah berpindah kepada pembeli dan selanjutnya pembeli berkewajiban mendaftarkan pemindahan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut terletak.

Sistem yang dipakai sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang dianut dalam hukum adat. Dengan demikian, sistem hukum barat tidaklah berlaku lagi. Di dalam hukum adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli hak atas tanah ini, umumnya dikenal dengan sistem yang konkrit atau kontan atau nyata atau riel, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli.

Perjanjian jual beli tidak lahir dengan sendirinya, tetapi ia dibuat oleh para pihak. Itu sebabnya dinamakan juga suatu “perbuatan hukum”. Karena dibuat, maka ia lahir. Ia lahir dari suatu perbuatan hukum/perjanjian, bukan dari Undang-undang. Dan ia merupakan Undang-undang bagi yang membuat (kedua pihak), bahkan pihak lain termasuk Hakim harus menghormatinya. Seolah-olah

dibolehkan bertindak sendiri melakukan perbuatan-perbuatan hukum, tetapi adalah orang tua atau walinya yang bertindak untuknya.

Di dalam hukum, umur atau unsur kedewasaan memegang peranan yang penting, karena ia dikaitkan dengan masalah kecakapan bertindak. Yang dimaksud dengan kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan tindakan hukum, yaitu tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum, dan akibat hukum itu dikehendaki atau dianggap dikehendaki. Tindakan tersebut diwujudkan dalam suatu pernyataan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.³ Kalau orang menutup perjanjian jual beli, maka penjual wajib menyerahkan obyek jual beli kepada pembelinya dan pembeli wajib membayar harga pembelian kepada penjual. Akibat hukum seperti memang dikehendaki, bahkan perbuatan para pihak memang tertuju kepada akibat hukum seperti itu. Inilah yang dikatakan bahwa dalam tindakan hukum, akibat hukum yang muncul, dikehendaki oleh si pelaku tindakan. Hal itu berarti bahwa dalam tindakan hukum, unsur “kehendak” memegang peranan yang penting sekali, karena harus ada kehendak untuk melahirkan atau mengubah atau menghapus hak-hak.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan saya kemukakan sebagai berikut :

1. Apa kriteria dewasa dalam jual beli hak milik atas tanah menurut hukum tanah nasional ?
2. Bagaimana mekanisme jual beli tanah hak milik yang dilakukan oleh pembeli yang belum dewasa ?

³ J Satrio, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*, Cet. I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 57

2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Pembelinya Belum Dewasa”. Judul skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut :

Untuk mengetahui jual beli, dapat dilihat pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan : “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.

Menurut Boedi Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁴

Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat adalah *tunai, riil, dan terang*. *Tunai*, artinya penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang. *Riil*, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus

⁴ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaanya*, Jambatan, Jakarta, 1971, h. 135

diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. *Terang*, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁵

Di dalam UUPA, tidak ada penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli, tetapi meskipun demikian, mengingat bahwa hukum agraria itu didasarkan pada hukum adat tentang tanah, maka berarti bahwa sistim dan asas-asas yang dipakai dalam hukum tanah kita yang baru (UUPA) adalah sistim dan asas-asas hukum tanah adat.⁶

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Turun temurun berarti bahwa hak milik itu tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Terkuat menunjukkan bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain. Terpenuh artinya hak milik itu memberikan wewenang penggunaan yang luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah juga

⁵ Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Volume. 17, No. 5, September 2002, h. 492 dikutip dari Maria S.W. Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, h. 11

⁶ Harianto T, *Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1985, h. 10

berfungsi sosial, ialah adanya keseimbangan antara kepentingan umum dan kepentingan individu dalam penggunaan tanah hak milik.⁷

Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk.⁸ Sedangkan menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 5, hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Pembeli menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah orang yang membeli.⁹

Dewasa menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah sampai umur, akil balig.¹⁰

Dalam Pasal 330 KUH Perdata dinyatakan bahwa :

“Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah menikah”.

3. Alasan Pemilihan Judul

Di dalam perbuatan hukum, umur memegang peranan yang penting. Banyak peraturan-peraturan hukum yang tersebar dalam berbagai bidang mengandung unsur umur atau unsur kedewasaan sebagai syarat untuk berlakunya ketentuan-ketentuan tertentu. Maksudnya, dalam berbagai ketentuan-ketentuan

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 236

⁸ K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. V, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, h.15

⁹ W. J. S. Poerwadarminta, *Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. V, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1976, h. 113

¹⁰ Ibid, h. 248

tersebut, unsur umur atau kedewasaan itu disebutkan secara khusus. Padahal di dalam hukum, masalah “kedewasaan” dikaitkan dengan unsur umur yang dikaitkan dengan masalah kecakapan bertindak. Oleh karena itu, penulis mencoba untuk memberi penjelasan mengenai unsur umur dan kedewasaan yang dipakai untuk mengukur apakah orang yang melakukan tindakan hukum sudah bisa menyadari sepenuhnya akibat dari perbuatannya. Disini, penulis akan memberi keterangan mengenai kriteria dewasa sehingga dapat dianggap cakap/mampu untuk bertindak sendiri dalam hukum, khususnya dalam tindakan hukum jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan mengenai orang yang belum dewasa, ia tetap dapat melakukan tindakan hukum asalkan ia diwakili oleh orang tua atau walinya. Undang-undang sendiri yang menentukan demikian, dengan maksud untuk melindungi kepentingan orang yang belum dewasa.

Dengan demikian, umur memegang peranan yang penting untuk lahirnya hak-hak tertentu. Dengan perkataan lain, untuk berlakunya ketentuan-ketentuan hukum tertentu, ada kalanya harus dipenuhi unsur kedewasaan atau kebelum dewasa, yang kesemuanya pada akhirnya bergantung dari unsur umur. Jelas sekali bahwa hukum kita membedakan antara orang dewasa dan yang belum dewasa.

Untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah, diperlukan suatu alat bukti, yaitu akta PPAT. Hal ini dilakukan agar pembeli terhindar dari sengketa. Karena dalam akta jual beli biasanya ada ketentuan bahwa tanah yang dijual bebas dari perselisihan dan sitaan. Yang diberi kewenangan untuk membuat akta PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta PPAT yang merupakan *product* Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan peristiwa hukum kematian yang menimbulkan pewarisan. Sehingga, Akta PPAT tersebut adalah merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut bukanlah merupakan syarat sahnya transaksi jual beli tanah tersebut, dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga/umum.

4. Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui kriteria dewasa dalam jual beli hak milik atas tanah menurut hukum tanah nasional dan mekanisme jual beli tanah hak milik yang dilakukan oleh pembeli yang belum dewasa.

5. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pemahaman dan pengkajian masalah dilakukan dengan metode yuridis normatif dengan pendekatan komparatif, bahwa permasalahan ditinjau berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok masalah. Untuk mendukung hal tersebut, penulis juga mengadakan pendekatan dengan responden melalui wawancara dengan pejabat atau pegawai yang berwenang, yaitu notaris-PPAT dan staf BPN.

2. Sumber Bahan Hukum

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, maka saya menggunakan sumber bahan hukum :

- a. Bahan hukum primer meliputi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, akta jual beli dan surat kuasa.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku tentang pertanahan dan buku-buku yang berkaitan dengan penulisan dan kamus.

3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan skripsi ini, saya menggunakan sistem pendekatan (*approach*) ke notaris dan staf BPN dengan cara wawancara (*interview*) untuk mendapatkan informasi dengan proses tanya jawab secara lisan antara penulis dengan responden. Selain dengan sistem pendekatan (*approach*), saya juga menggunakan sistem kartu (*card sistem*) melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan sekunder secara kritis untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan topik penulisan dan tujuan penulisan. Dalam sistem kartu ini dibagi untuk tiga macam kartu, yaitu ikhtisar, kartu kutipan dan kartu analisis.

Dalam mengumpulkan bahan hukum, kartu-kartu disusun berdasarkan nama pengarang (subyek), tetapi dalam penguraian dan analisis dilakukan berdasarkan obyek sesuai dengan topik pembahasan. Bahan-bahan hukum yang diperoleh dan diolah dengan cara identifikasi dan inventarisasi secara kritis, untuk selanjutnya melalui proses klasifikasi yang legal sistematis sesuai dengan tema yang terumus untuk dianalisis.

4. Analisis Bahan Hukum

Dilakukan *legal listening* dengan menggunakan metode silogisme dan dibantu dengan metode interpretasi. Kemudian data tersebut dianalisa berdasarkan aspek-aspek hukum serta teori dan peraturan yang ada guna mendapatkan suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian mengenai jual beli hak milik atas tanah yang pembelinya belum dewasa.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi yang berjudul “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Pembelinya Belum Dewasa” dibagi menjadi 4 bab agar lebih mudah dipahami.

Bab I tentang pendahuluan yang menguraikan garis besar permasalahan untuk memberikan pengetahuan dan gambaran secara umum

Bab II membahas mengenai kriteria dewasa dalam jual beli hak milik atas tanah menurut hukum tanah nasional. Pembahasannya meliputi ; perbandingan kriteria dewasa menurut hukum adat, hukum islam, BW dan hukum tanah nasional/hukum agraria ; syarat-syarat sah nya jual beli ; beserta akibat-akibat hukumnya.

Bab III membahas mengenai mekanisme jual beli tanah hak milik yang dilakukan oleh pembeli yang belum dewasa. Pembahasannya meliputi ; perwalian oleh orang tua atau walinya dan akibat hukum dari tindakan hukum orang yang belum dewasa.

Bab IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil pembahasan Bab I dan Bab II sesuai dengan pokok bahasan.

BAB II

KRITERIA DEWASA DALAM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL

1. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

1.1. Jual Beli Suatu Perbuatan Hukum

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah, karena pada dasarnya yang menjadi tujuan orang membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah.

Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Sedangkan pengertian jual beli menurut KUH Perdata (BW) dan menurut hukum adat sangatlah berbeda, meskipun istilahnya sama. Sedangkan UUPA tidak menjelaskan pengertian jual beli itu, tetapi karena dasar pembentukan UUPA (hukum agraria nasional) ini adalah hukum adat, maka pengertian jual beli menurut UUPA dapat dilihat pada hukum adat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5, Pasal 56, dan Pasal 58 UUPA.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa hukum adatlah yang berlaku untuk Hukum Agraria yang baru, tetapi hukum adat yang dinyatakan berlaku itu bukannya hukum adat yang murni. Hukum yang dimaksudkan oleh Pasal 5 UUPA ini adalah hukum adat yang tidak boleh bertentangan dengan :

1. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa ;
2. Sosialisme Indonesia ;
3. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria ;
4. Peraturan-peraturan lainnya di bidang agraria ;
5. Dengan unsur-unsur hukum agraria.

Dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 5 UUPA, dapat kita ketahui bahwa hukum adatlah yang diberlakukan untuk Hukum Agraria yang baru. Dengan demikian, tentunya sistem yang dipakai sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut adalah sistem yang dianut dalam hukum adat, sedangkan sistem hukum barat tidaklah berlaku lagi.

Konsekuensi dari ketentuan Pasal 5 UUPA tersebut adalah berkenaan dengan balik nama tanah, dimana tentunya pengertian balik nama tanah dalam sistem yang dianut oleh UUPA adalah pengertian yang didasarkan kepada hukum adat, misalnya saja dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah (jual lepas), dimana jual lepas ini

adalah merupakan transaksi riil dan tunai atas tanah.¹ Penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga atas tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut dilaksanakan pada saat yang sama. Dengan dibuatkannya akta jual beli oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1966, maka selesailah sudah perbuatan hukum/transaksi jual beli tanah tersebut.

Dari hal tersebut diatas, dapat kita ketahui bahwa perbuatan hukum jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan pemindahan hak, sejak itu hak atas tanah sudah berpindah kepada pembeli dan selanjutnya pembeli sudah berwenang untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah tersebut terletak.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²

¹ Bachtiar Effendi, *op.cit*, h. 82

² Boedi Harsono, *loc.cit*

Dalam hukum adat, pengertian jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.³ Dengan kata lain, bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi, jual beli menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli.

Jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUH Perdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (*contant*) dan dilakukan secara terang.⁴

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar, dianggap sebagai utang

³ K Wantjik Saleh, *op.cit*, h. 30

⁴ Urip Santoso, *op.cit*, h. 493

pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik, segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang. Biasanya, jual beli tanah itu dilakukan di muka kepala adat (desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi, tetapi dalam kedudukannya sebagai kepala adat (desa) yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya di muka kepala adat, jual beli itu menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”, artinya pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.⁵

Sebagai perbandingan, kita tinjau pula pengertian jual beli tanah dalam hukum barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata/BW). Menurut Pasal 1457 KUH Perdata : “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu benda dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.” Dari perumusan pasal di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa penjual dan pembeli

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. IV, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 16

terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Pada saat kedua pihak itu, yaitu pembeli dan penjual telah mencapai kata sepakat, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Akan tetapi, sekalipun jual beli itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan hak, yang dalam istilahnya hukumnya disebut "*juridische levering*" (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama. Perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan "Balik Nama". Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli.⁶

Dari uraian di atas, dapat kita ketahui bahwa jual beli tanah menurut hukum barat terdiri atas dua bagian, yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, yang keduanya itu terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau hal yang kedua belum

⁶ K Wantjik Saleh, *op.cit*, h. 31

dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap sebagai semula, yakni masih hak milik penjual.

1.2. Subyek Hak

Menurut Pasal 2 dan Pasal 539 ayat 2 KUH Perdata, subyek hak adalah apa saja yang dapat mempunyai/memiliki hak atas benda, dan karena itu anak yang masih dalam kandungan dapat termasuk sebagai subyek hak.

1.2.1. Subyek Penjual

Hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah itu. Yang dimaksud adalah si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu, yaitu orang yang memiliki tanah itu. Tentu saja yang berhak/pemilik dapat mewakilkan dirinya dengan memberi kuasa kepada orang lain. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Tetapi bila pemilik sebidang tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Begitu juga kalau pemilik tiga orang atau lebih, maka semua pemilik harus bertindak sebagai penjual. Seorang saja tidak ikut, maka yang lain tidak berhak menjual, sekalipun bagian yang tidak ikut itu lebih sempit dari yang lain.

Yang berhak atau pemilik sebidang tanah yang sudah bersertifikat adalah orang/badan hukum yang disebut dalam sertifikat itu sebagai pemegang hak. Pemegang hak itu mungkin orang yang

sudah dewasa, mungkin pula orang yang belum dewasa. Orang dewasa, baik laki-laki maupun perempuan dapat bertindak sendiri, baik ia sedang terikat dalam perkawinan maupun sudah cerai atau belum kawin. Yang masih dibawah umur harus diwakili oleh orang tuanya kalau masih ada. Kalau ayah atau ibunya sudah meninggal, maka ia diwakili oleh walinya. Tanah anak dibawah umur hanya boleh dijual, jika penjualan itu benar-benar untuk kepentingan anak itu.⁷

Kalau jual beli tanah hak yang bersertifikat, kuasanya minimal harus dilegalisasi dihadapan notaris. Artinya, yang berhak atas tanah itu menandatangani kuasa untuk menjual dihadapan notaris, dan notaris tersebut menyaksikan pihak yang menjual itu menandatangani dan menguatkan bahwa orang itu benar telah menandatangani kuasa tersebut. Kalau dibuat dihadapan notaris, kekuatan pembuktiannya sempurna.⁸

Mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu tanah, tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya, kalau tidak dipenuhi syarat tertentu. Misalnya, tanah adalah milik seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertifikat tercatat anak itu sebagai pemegang hak. Anak itu tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli boleh terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.

⁷ Effendi Perangin I, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cet. I, CV Rajawali, Jakarta, 1986, h. 23

⁸ Wawancara dengan Notaris-PPAT Surabaya, Lukas Hardijaja Gani, tanggal 19 Oktober 2004

Jika suatu jual beli tanah dilakukan, tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Lagipula, Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran jual beli itu.⁹ Pemegang hak/pemilik tanah dapat mewakilkan dirinya kepada orang lain dengan memberi kuasa. Kuasa itu harus tertulis dan dibuat dihadapan notaris. Boleh akta notaris, boleh pula dibawah tangan, tetapi tandatangannya dilegalisir oleh notaris. Surat kuasa yang digunakan adalah surat kuasa khusus, dimana surat kuasa itu harus menyebut menjual tanah tertentu secara jelas dan pasti. Surat kuasa yang bersifat umum tidak dapat digunakan untuk jual beli tanah, sebab belum tegas, belum ada kekhususannya.¹⁰

Untuk penjual, istilahnya bukan akta notariil, tetapi Penetapan Pengadilan. Berarti, nanti ada Penetapan dari Pengadilan bahwa penjual ini diwakili oleh orang tuanya, bisa untuk menjual hak miliknya/melepaskan haknya. Jadi, untuk penjual, tidak perlu akta notariil, karena anak tersebut pasti sudah dewasa, tetapi Penetapan Pengadilan yang diperlukan. Kalau akta notariil, berarti anaknya sudah

⁹ Effendi Perangin II, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1987, h. 4

¹⁰ Wawancara dengan Notaris-PPAT Surabaya, Wachid Hasyim, tanggal 15 September 2004

dewasa, sehingga tidak perlu akta notariil, tetapi Penetapan Pengadilan.¹¹

Kalau menjual, terkadang ada anak di bawah umur, ini dibutuhkan Penetapan Pengadilan, yang isinya bahwa anak tadi mengangkat wali orang tuanya sebagai wali untuk mewakili dirinya melakukan jual beli, karena ia masih di bawah umur dan memberi ijin jual kepada orang tua yang diangkat wali tadi untuk melakukan penjualan atas obyek apa yang dijual.¹²

Mengenai hak penjual, terdapat dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dimana penjual berhak menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkannya.

Sedangkan mengenai kewajiban penjual adalah sebagai berikut :

1. Menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (vide Pasal 1457 KUH Perdata) ;
2. Menanggung barang yang dijual itu.

Hal ini lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 KUH Perdata.

Yang dikatakan sebagai kewajiban menanggung oleh si penjual ini ada 2 macam, yaitu :

- a. Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual kepada si pembeli berlangsung secara damai ;
- b. Menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

¹¹ Wawancara dengan Asisten Notaris-PPAT Surabaya, Abdullah Hafid, tanggal 5 Oktober 2004

¹² Wawancara dengan Staf bagian pengukuran dan pendaftaran tanah BPN Surabaya, Suindiati, tanggal 1 November 2004

Ad 2 (a) :

Menjamin penguasaan benda yang dijual berlangsung secara aman. Hal ini termasuk penanggungan terhadap pihak ketiga. Maksudnya, setelah terjadi jual beli itu, jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan bahwa dia pemilik benda yang dijual itu.

Ad 2 (b) :

Menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Yang dimaksudkan ialah mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai sebagaimana mestinya (vide Pasal 1504 KUH Perdata).

1.2.2. Subyek Pembeli

Seperti halnya pada penjual, pembeli juga dapat bertindak sendiri atau melalui kuasa dalam hal melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Dan surat kuasa yang digunakan juga surat kuasa khusus.

Anak dibawah umur boleh membeli tanah, tetapi dalam jual beli tersebut ia harus diwakili oleh orang tua atau walinya. Dan tidak perlu memakai akta di bawah tangan, karena uang yang digunakan untuk membeli tanah tersebut adalah uang milik orangtuanya yang diatasnamakan anaknya yang belum dewasa tersebut. Kalau anak itu sudah dewasa, tidak perlu ada perubahan hukum karena tanah yang dibeli tersebut sudah menjadi haknya si anak yang belum dewasa itu. Dan kalau mau menjual, tidak perlu izin orang tua. Berikut ini adalah

dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembeli yang belum dewasa, yaitu :¹³

- Akte kelahiran
- Surat nikah orang tua
- KSK
- KTP orang tua.

Untuk pembeli yang belum dewasa, pada umumnya tidak diperlukan Penetapan Pengadilan dan juga tidak perlu memakai akta notariil, cukup orang tua sebagai wali. Tetapi sekarang ini, ada kecenderungan di BPN, untuk menjadi wali buat anak tersebut dibutuhkan Penetapan Pengadilan, hanya untuk lebih aman dari segi hukumnya. Untuk membuktikan perwalian adalah dengan akte kelahiran bagi anak di bawah umur. Sedangkan prosedurnya, cukup orang tua anak tersebut itu hadir dihadapan notaris dengan membawa data-data/dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pembeli yang masih di bawah umur itu.¹⁴

Hak pembeli adalah berhak menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya. Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian (vide Pasal 1393 KUH Perdata).

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (vide Pasal 1514 KUH Perdata). Kalau

¹³ Wawancara dengan Asisten Notaris-PPAT Surabaya, Abdullah Hafid, tanggal 5 Oktober 2004

¹⁴ Wawancara dengan Notaris-PPAT Surabaya, Lukas Haridjaja Gani, tanggal 28 Oktober 2004

kita perhatikan isi Pasal 1514 KUH Perdata ini, maka sebenarnya yang dikehendaki adalah bahwa penyerahan barang dan pembayaran harga dilakukan secara kontan.

1.3. Asas-asas Perjanjian Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli, terdapat asas-asas sebagai berikut :

a. Asas Konsensualisme

Dalam sektor perjanjian, pertama-tama harus ditonjolkan bahwa kita berpegang pada asas konsensualisme, yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian yang modern dan bagi terciptanya kepastian hukum.

Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Ini sudah semestinya. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal. Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya, itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.¹⁵

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat yang mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, PT Intermasa, Jakarta, 1990, h. 15

bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah sah dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang kemudian atau yang sebelumnya.

Berpegang pada asas konsensualisme, berarti melepaskan anggapan-anggapan dalam hukum adat kita, bahwa perkataan saja belum mengikat dan bahwa untuk menciptakan ikatan itu perlu adanya “uang panjer” atau “uang pengikat” atau lain-lain sebagainya. Dan melepaskan pula gagasan bahwa seseorang dapat membebaskan dirinya dari ikatan, dengan mengembalikan uang panjer tersebut atau dari pihaknya si pemberi panjer, dengan membiarkan uang panjer itu dimiliki oleh pihak lainnya.

b. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak) atau menganut sistem terbuka. Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat tentang diperbolehkannya membuat perjanjian apa saja (asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Dengan perkataan

lain, dalam soal perjanjian diperbolehkan membuat Undang-undang bagi diri sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu. Asas kebebasan berkontrak itu berpangkal pada adanya kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya.

Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa para pihak perjanjian terikat oleh :

1. Apa yang diperjanjikan
2. Keadilan/kepatutan
3. Kebiasaan
4. Undang-undang

Hukum perjanjian tertulis (KUH Perdata) terletak pada urutan terakhir. Hal ini berarti bahwa dalam hal tidak diatur dalam perjanjian atau tidak berlawanan dengan kepatutan/keadilan dan tidak diatur dalam hukum tidak tertulis (kebiasaan), maka barulah diterapkan ketentuan dalam Undang-undang. Jadi, KUH Perdata (hukum tertulis) hanyalah pelengkap saja, yaitu hanya dipakai atau diterapkan dalam hal ketentuan tersebut tidak didapatkan dalam perjanjian, kepatutan atau kebiasaan.¹⁶

c. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada

¹⁶ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, h. 38

pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Sedangkan itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindakan suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan.¹⁷

d. Asas Kepribadian (*Privity of Contract*)

Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak dapat merugikan kepada pihak ketiga dan tidak dapat menguntungkan pihak ketiga pula, kecuali untuk hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata”. Pasal 1340 KUH Perdata ini menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja. Ruang lingkup ini hanyalah terbatas pada para pihak dalam perjanjian itu saja. Jadi, pihak ketiga (atau pihak di luar perjanjian) tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu. Ruang lingkup berlakunya perjanjian ini dikenal sebagai prinsip *Privity of Contract* atau asas kepribadian.

Pasal 1317 KUH Perdata memperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang (pihak ketiga) bila perjanjian atau pemberian tersebut memuat ketentuan seperti itu. Ketentuan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga tidak dapat ditarik kembali bila pihak ketiga itu telah

¹⁷ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980, h. 24

menyatakan menerimanya. Pengecualian dari *Privity of Contract* yang terdapat dalam pasal 1317 KUH Perdata, yaitu janji untuk kepentingan pihak ketiga sebenarnya adalah memberikan atau menyerahkan haknya pada pihak ketiga. Jadi, pihak ketiga itu adalah merupakan subyek hak. Hal ini sesuai dengan Pasal 1318 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika seorang minta diperjanjikannya sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata, dengan sendirinya berlaku juga bagi sahnya perjanjian jual beli, yaitu :

1. Kata sepakat antara penjual dan pembeli ;
2. Kemampuan/kecakapan baik penjual maupun pembeli untuk mengikat diri ;
3. Obyek tertentu/yang dapat ditentukan ;
4. Sebab/kausa yang halal.

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu :

- A. Kelompok syarat subyektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subyeknya yang terdiri dari :

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
- B. Kelompok syarat obyektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan obyeknya yang terdiri dari :
 1. Hal yang tertentu
 2. Sebab yang halal

Perbedaan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam dua kelompok ini digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya.

Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang dari semula sudah batal, hal ini berarti tidak pernah ada perjanjian tersebut. Sedangkan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya adalah perjanjian yang dari semula berlaku, tetapi perjanjian ini dapat dimintakan pembatalannya dan bila tidak dimintakan pembatalannya, maka perjanjian ini tetap berlaku. Dalam hal syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, melainkan dapat dimintakan pembatalannya. Dengan kata lain, perjanjian ini sah atau mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan itu.¹⁸

¹⁸ Hardijan Rusli, *op.cit*, h. 44

Berikut ini akan diuraikan satu persatu mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian jual beli, yaitu sebagai berikut :

1. Syarat Sepakat

Syarat kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya adalah merupakan pertemuan atau persesuaian pendapat satu sama lain atas isi perjanjian.¹⁹ Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut. Mengenai syarat pertama sah nya perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu keharusan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Berarti, kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli. Jadi, suatu perjanjian sudah ada/mengikat jika sudah ada kesepakatan tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Tapi lain halnya dengan perjanjian jual beli tanah, karena ada ketentuan atau formalitas lain/tertentu, maka mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis (akte). Perjanjian tertulis itu atas kehendak atau kemauan bersama secara bilateral (timbang balik) yang berbentuk akte jual beli, harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang khusus ditunjuk, yakni PPAT.²⁰

¹⁹ **Ibid**, h. 50

²⁰ John Salindeho, *op.cit*, h. 48

2. Syarat Cakap

Kecakapan melakukan perbuatan hukum dapat dirumuskan sebagai kemungkinan melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat.²¹ Meskipun berlaku terhadap perbuatan hukum pada umumnya, disini hanya kecakapan melakukan perbuatan hukum yang dibahas sejauh mengenai perjanjian obligatoir.

Agar suatu tindakan menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak, pada saat tindakan dilakukan harus mempunyai kematangan berpikir, yang secara normal mampu menyadari sepenuhnya tindakannya dan akibat dari tindakannya. Orang yang secara normal mampu menyadari tindakan dan akibat dari tindakannya, dalam hukum disebut dengan cakap bertindak.²²

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan bila ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pasal ini merupakan dasar hukum yang menyatakan bahwa orang adalah subyek hukum. Undang-undang yang menyatakan siapa-siapa yang tidak cakap adalah Pasal 1330 KUH Perdata yang berbunyi : tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian, adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa ;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan ;

²¹ Mr. J. H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (terjemahan Djasadin Saragih), 1985, h. 20

²² J Satrio, *op.cit*, h. 55

c. Orang-orang perempuan.

Dari penjelasan yang telah diuraikan di atas, maka pada dasarnya setiap orang akil balig dan sehat pikirannya adalah cakap untuk mengadakan/membuat suatu perjanjian. Yang di bawah umur dengan sendirinya tidak cakap untuk berbuat demikian, begitupun yang berada dibawah pengampuan (*curatele*) atau perempuan sesuai Undang-undang.

Mengenai orang perempuan, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 1963 telah dicabut, dan sesuai dengan pasal 31 ayat 2 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, suami dan istri sekarang berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Jadi, yang tidak cakap menurut pasal 1330 KUH Perdata sekarang hanyalah :

- a. Orang yang belum dewasa ; dan
- b. Yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Syarat Obyek (hal) tertentu

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas. Dalam hal ini, obyek (hal) tertentu adalah akte jual beli. Disini, harus dibentangkan mengenai luas tanah, letaknya, setifikat, hak yang melekat, dan lain sebagainya, demi mengelakkan kemelut hukum dan atau hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak harus tertuang dengan jelas.

4. Syarat Sebab yang halal

Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab (*causa*) yang halal. Sebab (*causa*) yang dimaksudkan ini adalah isi perjanjian. Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli, isinya adalah : pihak yang satu menghendaki uang. Maksudnya, jika ada dua pihak, maka pihak yang satu menginginkan uang sampai ia menjual tanah hak milik, sedangkan pihak yang lain ingin memilikinya. Persesuaian yang ada diantara dua pihak itu, disitulah terletak “sebab yang halal” itu.

Dari penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa sebab (*causa*) yang dimaksud bukanlah sebab sehingga seseorang membuat suatu perjanjian. Bukan juga suatu dorongan jiwa, suatu keinginan atau suatu kemauan dari seseorang yang menyebabkan ia melakukan suatu perjanjian. Hukum tidak mengenal hal ini untuk dituangkan dalam suatu perjanjian. Jadi, yang dimaksudkan dengan sebab (*causa*) dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli yang telah dijelaskan diatas adalah menurut KUH Perdata, sedangkan syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi syarat materiil sebagai subyek dari tanah yang diperjualbelikan, dan syarat formalnya adalah jual beli tersebut

dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) dimana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak.²³

2. Kriteria Dewasa Dalam Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

2.1. Kedewasaan Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam

Bagi golongan pribumi, untuk hukum perdata berlaku ketentuan hukum adat, dan sebagai hukum asli bangsa Indonesia sendiri, kita perlu menengok hukum adat. Pada umumnya, dalam masyarakat adat yang sederhana, pernikahan dan keluarnya orang dari rumah keluarga (mencar) dan mulai hidup sebagai suatu keluarga batin, merupakan suatu peristiwa yang sangat penting, yang menandakan dimulainya satu kehidupan yang lebih mandiri, sekalipun mungkin hanya masuk dalam satu kamar tersendiri dan masih tetap ada di dalam rumah keluarga. Karenanya dikatakan, bahwa menurut adat, seorang anak laki-laki dianggap dewasa, apabila ia berhenti menjadi “anak rumah” dan pergi meninggalkan rumah kediaman orang tua, mendirikan rumah sendiri. Ter Haar mengemukakan faktor matang untuk menikah sebagai salah satu faktor untuk mengukur kedewasaan dalam hukum adat.

Dapat dibayangkan, bahwa mereka yang telah menikah, sedikit banyak harus mengurus sendiri kepentingan-kepentingannya, mereka sedikit banyak telah menjadi mandiri. Disini tampak bahwa kedewasaan tidak dihitung berdasarkan banyaknya tahun yang telah

²³ Urip Santoso, *loc.cit*

dilewati oleh yang bersangkutan, tetapi didasarkan atas kenyataan yang ada. Menurut Soepomo, batas antara belum dewasa dan dewasa, hanya dapat dilihat dari “belum cakap dan cakap”, artinya belum mampu memperhitungkan dan memelihara kepentingannya sendiri.

M.A dalam keputusannya No. 601 K/Sip/1976, tertanggal 2 November 1976 mengatakan : “Menurut hukum adat, seorang laki-laki dianggap telah dewasa kalau ia sudah cakap bekerja (kuat gawe)”. Jadi, dapat dikatakan bahwa menurut hukum adat, yang belum dewasa adalah mereka-mereka yang belum menikah, belum kuat gawe, yang belum dapat mengurus kepentingannya sendiri. Soepomo mengatakan bahwa kuat gawe artinya sudah bekerja sendiri, sudah mempunyai penghasilan sendiri, dan disamping itu sudah mampu mengurus diri dan melindungi kepentingannya sendiri. Dengan demikian, tidak tertutup kemungkinan bahwa seorang yang berumur 15 tahun, dalam hukum adat sudah diterima sebagai orang yang telah dewasa.

Karena sebagian besar masyarakat Indonesia beragama Islam, maka ada baiknya kita juga menengok pada hukum islam. Menurut Juynboll, belum dewasa menurut hukum islam adalah mereka yang belum mencapai umur 15 tahun, paling tidak kalau sebelum umur tersebut ia telah menunjukkan kematangan seksual itu sebelum umur 9 tahun, maka ia masih tetap belum dewasa. Maksudnya, seorang belum dewasa bila ia belum berusia 15 tahun, kecuali bila ia sebelum berusia

15 tahun, tetapi sesudah berusia 9 tahun telah matang untuk hidup bersama dengan anggota jenis kelamin lain.

2.2. Kedewasaan Dalam KUH Perdata (BW) dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata, orang dewasa adalah mereka-mereka yang :

- Telah mencapai umur 21 tahun atau lebih ;
- Mereka yang telah menikah, sekalipun belum berusia 21 tahun.

Dari ketentuan tersebut, dan dari maksud dikaitkannya kedewasaan dengan kecakapan bertindak dalam hukum adat, dapat disimpulkan bahwa menurut KUH Perdata, orang-orang yang telah disebutkan di atas, yaitu orang-orang yang telah berusia 21 tahun atau lebih dan mereka-mereka yang sudah menikah sebelum mencapai umur tersebut adalah orang-orang yang sudah bisa menyadari akibat hukum dari perbuatannya, dan karenanya cakap untuk bertindak dalam hukum.

Jadi, faktor lain selain unsur usia, yang dipakai KUH Perdata untuk mengukur kedewasaan adalah status “Telah Menikah”, termasuk kalau suami istri yang bersangkutan belum mencapai usia 21 tahun.

Sedangkan Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan memberikan ketentuan lain mengenai batas usia dewasa. Berdasarkan Pasal 7 Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka yang dapat melangsungkan perkawinan secara sah adalah laki-laki yang telah mencapai usia 19 tahun dan wanita 16

tahun. Dengan adanya Pasal 7 tersebut, syarat umur dewasa dalam hukum perdata telah diturunkan menjadi 19 dan 16 tahun.

Mereka-mereka yang telah melangsungkan pernikahan sebelum mereka mencapai umur dewasa, asal sudah memenuhi syarat untuk menikah, oleh Undang-undang untuk selanjutnya dengan pernikahannya itu, dinyatakan sebagai orang dewasa.

2.3. Kedewasaan Menurut Hukum Tanah Nasional

Kriteria dewasa menurut Hukum Tanah Nasional/BPN ini ada 2 versi yaitu :²⁴

- Untuk Warga Negara Keturunan menganut KUH Perdata, yaitu 21 tahun ;
- Untuk Warga Negara Indonesia (WNI) menganut Undang-undang No. 1 Tahun 1974, yaitu 18 tahun atau yang sudah kawin.

Dengan berlakunya Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seharusnya ini berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia. Perkawinan yang sesudah tahun 1974 seharusnya mengikuti peraturan Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, meskipun warga negara keturunan, supaya tidak ada pemisahan (diskriminatif), kecuali orang tuanya kawin sebelum adanya Undang-undang ini.

Batasan dewasa menurut hukum tanah nasional sendiri memang tidak ada karena bisa diwakili oleh seseorang, karena memperoleh hak,

²⁴ Wawancara dengan Staf bagian pengukuran dan pendaftaran tanah BPN Surabaya, Suindiati, tanggal 1 November 2004

bukan melepaskan haknya. Kalau melepaskan haknya itu lebih ketat, batasannya 21 tahun. Kalau belum 21 tahun, harus minta ijin pengadilan terlebih dahulu. Itu prosesnya. Pembeli itu bisa dibawah umur, tetapi pada saat tanda tangan akte jual belinya itu diwakili oleh orang tua/walinya, dan sekarang sertifikatnya itu bisa terbit, di dalamnya tertulis atas nama bapaknya, tetapi untuk anak yang belum dewasa namanya siapa.²⁵

Dari penjelasan diatas, dapat kita ketahui bahwa untuk peralihan hak sertifikat itu, kalau untuk pembeli bisa lebih lunak, sedangkan untuk penjual itu harus tetap karena penjual melepaskan tanah seseorang. Kalau sudah beralih, berarti menghilangkan haknya seseorang. Kalau membeli, malah memperoleh hak. Itulah alasannya. Jadi, meskipun dalam akta jual beli tertulis atas nama orang tua, tetapi mewakili anaknya yang belum dewasa, tetapi kalau anaknya itu menurut hukum sudah dianggap dewasa, bisa menjual atas nama dia sendiri.

Dari penjelasan yang telah diuraikan diatas mengenai kriteria dewasa, kita ketahui bahwa menurut hukum adat, istilahnya adalah kuat gawe, baru dianggap dewasa. Kalau menurut KUH Perdata, batasan dewasa 21 tahun atau sudah kawin. Sedangkan menurut Pasal 50 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, batasnya 18 tahun. Dengan banyaknya ragam yang seperti ini, ternyata didalam praktek

²⁵ Wawancara dengan Asisten Notaris-PPAT Surabaya, Abdullah Hafid, tanggal 8 September 2004

juga bermacam-macam, ada yang mereka dianggap dewasa setelah 18 tahun karena memang Undang-undangnya yaitu UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 50 menyatakan demikian. Tapi ada juga yang bersikukuh bahwa harus berusia 21 tahun. Itu batasannya.

Di dalam praktek, kenyataannya yang paling dijadikan pegangan adalah umur 21 tahun, padahal dasarnya adalah hukum perdata BW. Undang-undang Perkawinan juga Undang-undang, kalau kita adaptif hukum Peraturan Perundang-undangan yang datangnya lebih kemudian, itu mengesampingkan Peraturan Perundang-undangan yang setingkat yang datangnya lebih dulu. BW adalah Undang-undang, Perkawinan juga Undang-undang. Berarti, dengan adanya Undang-undang Perkawinan ini, otomatis BW yang bersangkutan dengan umur harus tidak berlaku, apalagi dalam hal dewasa, dalam pengertian melakukan tindak pidana, yurisprudensi menyatakan harus 21 tahun. Kalau kurang dari 21 tahun harus dinyatakan dibawah umur. Untuk mengetahui masalah umur, bisa melalui KTP, akte kelahiran, dan lain-lain. Kalau KTP bisa dipalsu, sedangkan akte kelahiran susah dipalsu. Jadi, untuk mengetahui umur dewasa, kita menggunakan akte kelahiran. KTP itu salah satu petunjuk bahwa umur seseorang itu sekian, bukan dari segi prinsip berapa umur dewasa itu.²⁶

²⁶ Wawancara dengan Notaris-PPAT Surabaya, Wachid Hasyim, tanggal 15 September 2004.

Menurut kebanyakan notaris, demi kemanan kedua belah pihak, batas usia dewasa adalah 21 tahun. Kalau demikian, dasarnya adalah KUH Perdata. Sebenarnya, KTP dan KSK itu sudah cukup merupakan bukti otentik untuk mengetahui masalah umur seseorang. Pada umumnya, masyarakat kita selalu berpatokan pada KTP, karena pemegang KTP harus sudah berusia minimal 17 tahun. Usia tersebut hanya dapat diketahui dari akte kelahirannya.²⁷

Jadi, memang dalam segi perdata, banyak terjadi dualisme hukum yang berlaku, bahkan pluralisme hukum yang berlaku, artinya banyak hukum yang berlaku, dan itu adalah hal yang umum yang sudah banyak diketahui masyarakat.

²⁷ Wawancara dengan Notaris-PPAT Surabaya, Lukas Haridjaja Gani, tanggal 28 Oktober 2004

BAB III

MEKANISME JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG PEMBELINYA BELUM DEWASA

1. Dalam Praktek Sehari-hari (Menurut PPAT-Notaris)

Secara fungsional, jabatan PPAT dan Notaris adalah ibarat dua sisi dari satu mata uang. Artinya, walaupun jabatannya berbeda, namun mempunyai fungsi dan kedudukan yang sama selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah, baik dalam bentuk pemberian hak, pemindahan hak dan pembebanannya. Sedangkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta non tanah.

Jabatan PPAT menurut PP No. 37 Tahun 1998, pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya PP No. 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan PPAT dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi PPAT untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Di dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah

tertentu serta melakukan tindakan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai tanah tersebut, yaitu:

1. akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya mengenai hak atas tanah, kecuali pemindahan hak melalui lelang;
2. akta pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ;
3. akta pemberian hak tanggungan ;
4. akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.

Dan menurut PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1, PPAT ialah 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 dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 harus memenuhi syarat-syarat antara lain :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat

- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria Badan Pertanahan Nasional.

Campur tangan Pemerintah (PPAT dan Seksi Pendaftaran Tanah) terhadap peralihan hak-hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan bagi yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membela haknya.

Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak dapat membuat akta tanpa ada suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang meminta dibuatkan akta, dan apabila para pihak telah bersepakat dalam suatu transaksi dengan tanah sebagai obyeknya, maka akta tersebut ditandatangani bersama oleh para pihak, saksi dan PPAT.

Selain pihak penjual dan pembeli, di dalam melakukan jual beli itu juga dihadiri oleh dua orang saksi. Jika pihak penjual atau pembeli berhalangan datang, maka bisa diwakili oleh seorang kuasa yang bertindak atas kuasa si penjual atau si pembeli, disamping itu sudah tentu bagi si penjual harus benar-benar mempunyai

hak wewenang untuk menjual tanahnya dan bagi pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai subyek hak milik.

Dalam praktek, prosedur jual beli hak milik atas tanah yang pembelinya belum dewasa adalah sebagai berikut : Orang tua yang mewakili untuk atas nama anaknya datang ke PPAT membawa dokumen-dokumen untuk tanda tangan. Secara otomatis, anak tersebut punya hak atas peralihan hak milik atas tanah itu, tetapi dia tidak bisa menjualnya sebelum dewasa. Kemudian, orang tuanya mendapat akta jual beli.³¹

Setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertipikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kalau yang bersangkutan sendiri yang akan menyampaikannya. Bila ada keragu-raguan mengenai kebenaran keterangan yang tercantum pada sertipikat, pihak yang berkepentingan dapat mencocokkannya dengan keterangan yang ada pada daftar buku tanah dengan jalan meminta apa yang disebut "Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) pada Kantor Pertanahan."³²

Kalau yang datang menghadap PPAT bukan pemilik atau pembeli sendiri, maka kepadanya harus ada surat kuasa dari pemilik atau pembeli sendiri, yang mana dalam surat kuasa itu harus menyatakan adanya wewenang dari si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa untuk melakukan jual beli itu.

PPAT Notaris dapat menolak permohonan pembuatan akta PPAT dimana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian, yaitu obyek perjanjian merupakan tanah negara atau milik orang lain, dan para pihak atau salah satunya

³¹ Wawancara dengan Staf bagian pengukuran dan pendaftaran tanah BPN Surabaya, Suindiati, tanggal 1 November 2004

³² Harianto T, *op.cit*, h. 17

belum cukup umur. Untuk pembeli yang masih dibawah umur, ia harus diwakili ayahnya yang dalam akta disebutkan untuk dan atas nama atau dengan kuasa lisan membelikan tanah tersebut untuk pembeli, sehingga setelah jual beli, sertifikat dapat dibalik nama menjadi atas nama pembeli tersebut. Karena pembeli masih dibawah umur, maka orangtuanya menghadap PPAT untuk dan atas nama pembeli yang masih dibawah umur tadi.

Dalam rangka interaksi sosial (PPAT-Notaris dan kliennya), seorang PPAT-Notaris selalu mempertimbangkan segi keuntungan yang lebih daripada biaya yang dikeluarkannya. Hal ini terlihat dalam kasus yang menyangkut ketidaklengkapan syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pembuatan akta, terutama syarat-syarat non dokumen, seperti keharusan menghadirkan pembuat surat kuasa (yang memberi kuasa) kepada salah satu pihak yang menjadi klien. Untuk klien yang baru dan belum dikenal sebelumnya, keharusan tersebut cenderung dipaksakan untuk dipenuhi sebelum akta dibuat.

Ada begitu banyak kepentingan (baik klien maupun PPAT-Notaris) yang tidak tertampung bila mengikuti secara kaku ketentuan dalam pembuatan akta. Misalnya, keharusan PPAT untuk melayani klien secara langsung (tanpa dapat diwakilkan), maka pelayanan harus dikantor PPAT-Notaris dan tidak boleh mendatangi klien dengan alasan apa pun. Dengan mengikuti peraturan ini, tidak hanya klien yang dirugikan, tetapi juga merugikan PPAT, karena klien atau yang telah menjadi langganan akan enggan berurusan dengan PPAT tersebut.³³ Menurut prakteknya di lapangan sekarang ini, mestinya notaris tidak boleh

³³ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, h. 133

mendatangi klien, tetapi ada hal-hal khusus, yaitu ada yang namanya PJN (Peraturan Jabatan Notaris), tetapi hal itu bisa disimpangi, kalau klien memang tidak bisa datang, misalnya karena sakit/sudah tua. Yang terpenting adalah notaris bisa membantu kliennya karena itu sudah menjadi kewajibannya.³⁴

Jadi, menyangkut larangan untuk tidak mendatangi klien, sebenarnya seorang PPAT-Notaris dapat mengesampingkan peraturan tersebut karena banyak alasan logis yang membenarkannya. Seorang PPAT-Notaris akan menghadapi situasi sulit bila kliennya karena berbagai alasan seperti sakit (lumpuh) tidak dapat datang ke kantor PPAT-Notaris. Sementara itu, peraturan mengharuskan bahwa pembuatan akta harus dihadiri oleh para klien yang bersangkutan. Tidak jarang demi kepentingan yang lebih besar, PPAT-Notaris berupaya untuk mendatangi kliennya. Alasan lain, yaitu karena tujuan pembuatan akta PPAT tidak lain adalah untuk menolong para pihak memperoleh kepastian hukum mengenai perjanjian mereka, maka tidaklah tepat bila kepentingan tersebut justru dihalang-halangi oleh peraturan yang kaku seperti itu.

Tugas sebagai PPAT pada dasarnya sangat mudah karena segala format yang dibutuhkan dalam pembuatan akta telah tersedia. Seorang PPAT hanya berkewajiban meminta syarat-syarat yang sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Justru karena pekerjaan yang serba otomatis itulah, seorang PPAT perlu atau membutuhkan kepekaan sosial agar tidak terlalu formalistis, apalagi yang mereka hadapi adalah klien-klien yang membutuhkan pertolongan atau bantuan PPAT untuk memperoleh akta.

³⁴ Wawancara dengan Asisten Notaris-PPAT Surabaya, Abdullah Hafid, tanggal 12 Oktober 2004

Dari keterangan yang telah diuraikan di atas, dapat kita ketahui bahwa dasar pertimbangan yang mendasari tindakan PPAT-Notaris yang cenderung mengutamakan kepentingan klien dibandingkan dengan peraturan yang bagi mereka sangat kaku adalah bahwa tindakan tersebut dianggap lebih bernilai dibandingkan dengan tindakan yang sekedar menuruti peraturan yang ada. Dengan memilih tindakan tersebut, paling tidak dua kepentingan telah terlayani. Pertama ; kepentingan dan persoalan yang dihadapi klien dapat diselesaikan tanpa terlalu besar risiko yang menyertai tindakan tersebut. Kedua ; dengan melayani mereka, selain klien tidak meninggalkan Notaris-PPAT itu, mereka akan semakin percaya, bahkan dapat menjadi langganan yang setia pula.

2. Perwalian Oleh Orang Tua atau Walinya

Kalau semua manusia dan badan hukum bisa menjadi pendukung hak dan kewajiban, belum berarti bahwa semua subyek hukum bisa dengan leluasa secara mandiri melaksanakan hak-haknya melalui tindakan-tindakan hukum. Untuk itu, harus ada kecakapan bertindak, yaitu kewenangan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum pada umumnya. Ada subyek hukum yang oleh Undang-undang dinyatakan sama sekali tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum (mereka yang ditaruh di bawah pengampuan karena sakit ingatan), ada yang tindakannya tidak bisa menimbulkan akibat hukum yang sempurna (anak-anak belum dewasa pada umumnya), ada yang mempunyai kewenangan yang terbatas, dalam arti harus didampingi atau mendapat persetujuan dari orang lain (membuat perjanjian kawin untuk anak-anak yang telah mencapai usia menikah), dan ada yang mempunyai kewenangan penuh (mereka yang telah dewasa).

Orang tua atau wali pada dasarnya adalah orang yang cakap untuk bertindak, sebab kalau tidak, ia tidak bisa mewakili anak yang belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orang tua atau perwaliannya. Sekalipun mereka adalah orang-orang yang cakap untuk bertindak, tetapi mereka tidak wenang untuk mengambil tindakan pemilikan atas harta tertentu milik anak di bawah umur yang ada dibawah kekuasaannya.

Sekalipun Pasal 330 KUH Perdata mengkaitkan kedewasaan dengan umur tertentu, dan didalam KUH Perdata berlaku prinsip bahwa yang cakap untuk melakukan tindakan hukum adalah mereka-mereka yang telah dewasa, namun hal itu tidak berarti bahwa pembuat Undang-undang tidak boleh memberikan perkecualian-perkecualian, dan kita memang melihat adanya perkecualian seperti itu.

2.1.Kekuasaan Orang Tua

Mengenai kekuasaan orang tua ini, pembuat Undang-undang mempunyai 3 prinsip :³⁵

1. Kekuasaan orang tua hanya ada selama pernikahan antara bapak dan ibu anak yang berkenaan berlangsung ;
2. Kekuasaan orang tua berada di tangan bapak dan ibu, namun pelaksanaannya berada di tangan bapak ;
3. Kekuasaan orang tua hanya ada di tangan bapak dan ibu selama mereka menjalankan kewajiban mereka sebagai orang tua dengan baik.

³⁵ Tan Thong Kie, *Hukum Orang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet. I, Alumni, Bandung, 1987, h. 32

Berhubung dengan prinsip tertulis di sub 1, maka anak-anak luar nikah tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, sebab pernikahan antara orang tuanya tidak ada. Tidak mungkin kekuasaan orang tua dan perwalian atas seorang anak berjalan bersama. Dalam hal orang tua cerai, maka dengan berakhirnya pernikahan, kekuasaan orang tua juga berakhir. Pengadilan Negeri menentukan siapa diantara bapak dan ibu yang menjadi wali dari tiap anak.

Kekuasaan orang tua meliputi pribadi (*persoon*) anak dan harta anak. Mengenai pribadi anak : Pada umumnya, orang tua berkewajiban memelihara dan memberi pendidikan kepada anak mereka dibawah umur. Dan menurut Pasal 301 ayat 1 KUH Perdata, akibat dari kekuasaan orang tua ialah perwakilan dari ayah didalam seluruh perbuatan perdata. Jadi, bagi anak yang ada dalam kekuasaan orang tua, maka ayah dan ibu bertindak, baik di dalam maupun di luar hukum sebagai wakil menurut Undang-undang.

Mengenai harta anak : Pengurusan harta anak ada di tangan orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua. Pengurusan harta ini mengakibatkan bahwa orang tua itu mewakili anak yang berkenaan dalam semua tindakan anak itu tidak cakap. Walaupun orang tua sepenuhnya berhak mengurus harta itu, namun ia tidak berhak untuk memindahtangankan atau membebankan barang itu, kecuali orang tua itu memenuhi ketentuan-ketentuan yang diletakkan oleh Undang-undang pada seorang wali, khususnya yang tertulis dalam Pasal 393 KUH Perdata dst.

Kekuasaan orang tua berhenti/berakhir apabila :³⁶

1. Anak yang berkenaan meninggal dunia ;

³⁶ Ibid, h. 34

2. Anak yang berkenaan mencapai usia dewasa ;
3. Pernikahan kedua orang tua berakhir ;
4. Kedua orang tua dipecat ;
5. Kedua orang tua dibebaskan ;
6. Seorang tua dipecat dan yang lain dibebaskan.

Dasarnya seorang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua dapat dipecat dari kekuasaan itu adalah pendirian pembuat Undang-undang bahwa negara harus ada kekuasaan atas anak-anak yang tidak dirawat dengan baik-baik oleh orangtuanya. Pemecatan seorang tua dari kekuasaan orang tua dapat dilakukan oleh Negara, bila orang tua tidak patut dan tidak mau memenuhi kewajibannya sebagai pemelihara anak.

Pengadilan Negeri berhak menghentikan sementara kekuasaan orang tua dan memberi wewenang kepada orang tua yang lain atau orang lain atau Dewan Perwalian yang dipandang perlu (Pasal 319 f/5 KUH Perdata). Bila bapak yang dipecat, maka ibunya yang tetap tinggal dalam satu rumah dengan bapak dan anak-anak, sudah jelas tidak dapat berbuat apa-apa (tidak berdaya) karena masih dalam kekuasaan bapak. Dalam hal ini, jaksa atau Dewan Perwalian atau atas kemauannya sendiri, Hakim dapat memutuskan membebaskan ibunya dari kekuasaan orang tua (Pasal 319 e/3 KUH Perdata). Kalau ini terjadi, maka akibatnya adalah bahwa kekuasaan orang tua berakhir dan Hakim mengangkat seorang wali. Pemecatan dari kekuasaan orang tua tidak membebaskan orang tua itu dari kewajibannya memelihara dan mendidik anak yang berkenaan (Pasal 319 j KUH Perdata). Orang tua yang dipecat dapat memperoleh kekuasaan orang tua

atau perwalian kembali, jika alasan yang mengakibatkan pemecatannya tidak ada lagi (Pasal 319.g/1 KUH Perdata).

Berlainan dengan alasan-alasan untuk memecat, maka pembebasan dari kekuasaan orang tua dapat diputuskan bagi orang tua yang tidak cakap atau tidak mampu untuk memelihara dan mendidik anak. Segala sesuatu tentang pembebasan, diatur dalam Undang-undang dalam Pasal 319 a s/d 319 m KUH Perdata (Pasal-pasal mana juga mengatur pemecatan).

2.2. Perwalian

Pasal 330 KUH Perdata mengatakan : “Anak-anak yang masih di bawah umur adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum menikah. Jika mereka telah menikah, namun pernikahan berakhir sebelum anak itu mencapai usia 21 tahun, mereka tidak kembali menjadi anak dibawah umur, dengan kata lain, mereka tetap telah dewasa. Anak-anak di bawah umur yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada dibawah perwalian. Pada umumnya, seseorang yang diangkat menjadi wali wajib untuk menjalankannya.

Perwalian adalah suatu jabatan yang baik untuk kepentingan anak yang masih di bawah umur maupun untuk kepentingan masyarakat, harus dijalani oleh mereka yang ditunjuk untuk itu.³⁷ Kewajiban wali, seperti kewajiban orang tua yang melakukan kekuasaan orang tua, pada umumnya adalah rangkap. Ia harus memelihara diri dari anak yang dibawah umur dan mengurus kekayaannya. Wali memelihara dan mendidik anak menurut kemampuannya dan mewakilinya dalam semua tindakan perdata. Sebaliknya, anak harus menghormati walinya. Walaupun

³⁷ H. F. A. Vollmar, *Hukum Keluarga (Menurut KUH Perdata)*, Cet. II, Tarsito, Bandung, 1990, h. 90

seorang wali mewakili anak dalam segala tindakan perdata, namun ada beberapa tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh anak sendiri, yaitu antara lain :

- a. Mengakui anak luar nikah ;
- b. Membuat surat wasiat ;
- c. Bertindak sebagai pemegang kuasa.

Ketiga tindakan hukum di atas, tentu saja harus dengan memperhatikan batas umur si anak. Wali harus mengurus harta si anak sebagai bapak kepala rumah tangga ; harta yang tidak diurus oleh seorang wali adalah harta yang dihibahkan kepada anak, dengan ketentuan bahwa pengurusan harta itu diserahkan kepada seorang pengurus (Pasal 385 KUH Perdata).

Suatu perwalian berakhir absolut atau relatif.

Perwalian berakhir absolut jika :³⁸

1. Anak mencapai usia dewasa ;
2. Anak meninggal dunia ;
3. Anak luar nikah yang diakui, disahkan ;
4. Kekuasaan orang tua kembali lagi setelah diskors atau setelah pengampuan orang tua dihapuskan.

Suatu perwalian berakhir relatif, karena :

1. Terjadinya suatu alasan yang tidak memungkinkan jadi wali (umpama karena ditempatkan di bawah pengampuan) ;
2. Pemecatan atau pembebasan seorang wali ;
3. Orang tua setelah dipecat/dibebaskan menjadi wali lagi ;

³⁸ Ibid, h. 44

4. Kematian seorang wali.

Seperti halnya pada kekuasaan orang tua, maka pada perwalian dapat terjadi pemecatan dan pembebasan. Hakim dapat memecat seorang wali atas satu anak atau lebih, dan dalam mempertimbangkannya, kepentingan anak adalah hal yang menentukan. Setelah dipecat, hanya bapak atau ibu dapat kembali menjadi wali, sedangkan wali orang lain (bukan bapak atau ibu) tidak mungkin dijadikan wali kembali setelah dipecat (Pasal 382 d KUH Perdata). Atas permintaan tertulis sendiri, seorang wali (bukan bapak atau ibu wali) dapat dibebaskan oleh Hakim dari perwalian, asal ada orang lain atau suatu yayasan atau lembaga lain yang menerangkan tertulis bahwa ia bersedia menjadi wali (Pasal 382 c/2 KUH Perdata).

3. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Mengenai jual beli terhadap tanah, ini diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No. 5 Tahun 1960. PP No. 10 Tahun 1961 ini sekarang dinyatakan tidak berlaku dan digantikan oleh PP No. 24 Tahun 1997.

Meskipun UUPA tidak menjelaskan pengertian jual beli, tetapi mengenai jual belinya tersebut diatur dalam Pasal 26 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang

dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Demikian juga dengan PP No. 24 Tahun 1997 juga mengatur mengenai jual beli yang terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, kepada Pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, demikian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut, seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan

sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, dan berapa luasnya lokasi tanah.

Hal yang demikian ini dalam hukum agraria biasa disebut dengan asas publisitas.

Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi : pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah ini, pada hakekatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia.

Tahap akhir dari proses pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk proses pendaftaran pertama hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan setipikat tanah ;
2. Untuk proses peralihan, perpindahan hak atau pembebanan dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertipikat tanahnya.³⁹

Dengan demikian, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah.

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini, ketentuan pelaksanaannya dimuat dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

³⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cet. I, Arkola, Surabaya, 2003, h. 140

Secara khusus, peraturan ini mengatur mengenai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah sehubungan dengan perubahan data yuridis dan/atau fisik dari obyek pendaftaran tanah. Pasal 94 ayat (2) peraturan ini menguraikan bentuk peralihan, sehingga mengakibatkan perubahan data yuridis, yaitu :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya ;
- b. Peralihan hak karena pewarisan ;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi ;
- d. Pembebanan hak tanggungan ;
- e. Peralihan hak tanggungan ;
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan ;
- g. Pembagian hak bersama ;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan ;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama ;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Sedangkan pada ayat (3) Pasal 94 ini, diuraikan hal-hal yang mengakibatkan terjadinya perubahan data fisik, yaitu :

- a. Pemecahan bidang tanah ;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah ;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Peralihan hak diatas harus dituangkan dalam akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pada peralihan hak karena jual beli, akta yang dimaksud adalah akta jual beli. Akta jual beli merupakan salah satu akta PPAT, yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Akta ini bersifat otentik, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dalam akta jual beli, terdapat ketentuan tentang tanah yang dijual bebas dari perselisihan dan sitaan. Setelah dibuat akta jual beli, lebih baik segera didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Setiap pemindahan hak milik atas semua macam tanah memerlukan ijin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya, tetapi mengingat bahwa semua permohonan itu tidak dapat ditanggung oleh instansi-instansi pemberi ijin, maka perijinan tersebut dibatasi pada tanah-tanah pertanian saja, hal ini disebabkan karena tanah-tanah pertanian menyangkut segi-segi sosial ekonomi yang lebih besar daripada tanah-tanah bangunan. Oleh sebab pemindahan hak atas tanah bangunan hanya menyangkut soal-soal yang bersifat yuridis, maka pengawasannya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Apabila pemohon mempunyai banyak tanah, diperlukan ijin dari instansi Agraria.⁴⁰

Kepala Kantor Pertanahan adalah pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat untuk pendaftaran tanah pertama kali, dan apabila terjadi perubahan

⁴⁰ Harianto T, *op.cit*, h. 21

pemegang hak atas tanah pada sertipikat karena adanya suatu perbuatan hukum hak atas tanah, maka proses balik nama, pembebanan hak tanggungan, pencoretan/roya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁴¹

Sehubungan dengan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, Pasal 105 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

- (1). Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
 - a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk ;
 - b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru, dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan ;
 - c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama ;
 - d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

⁴¹ Irawan Soerodjo, *op.cit*, h.202

- (2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam ;
- (3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan ;
- (4) Sertipikat hak yang dialihkan, diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal perbuatan hukum atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

Akhir dari proses pendaftaran tanah adalah penerbitan sertipikat tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat tanah memberikan kekuatan pembuktian bagi subyek hukum yang tercantum namanya dalam sertipikat dan manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di Pengadilan Negeri.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Sistem yang dipakai sehubungan dengan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah adalah sistem yang dianut dalam hukum adat, dimana jual beli telah terjadi pada saat telah tercapainya kata sepakat dan telah pula ditandatangani akta jual belinya. Undang-undang telah menentukan batas umur dewasa seseorang, baik itu pada KUH Perdata, Undang-undang Perkawinan, Hukum Islam, Hukum Adat, maupun pada Hukum Tanah Nasional dengan batasan kedewasaan yang berbeda-beda. Di dalam praktek, yang paling sering dijadikan pegangan adalah umur 21 tahun. Dengan demikian, dasarnya adalah KUH Perdata. Dengan adanya Undang-undang Perkawinan, syarat umur dewasa dalam KUH Perdata telah diturunkan menjadi 19 dan 16 tahun.
- b. Perjanjian jual beli tidak lahir dengan sendirinya, tetapi ia dibuat oleh para pihak. Kedua belah pihak adalah subyek yang sama-sama dapat memperoleh dan mempunyai (memiliki) hak atas tanah yang ditransaksikan. Penjual dan pembeli disertai dua orang saksi datang ke PPAT untuk melakukan jual beli dan PPAT membuat akta jual belinya. Pada prinsipnya, orang-orang yang belum dewasa tidak cakap untuk bertindak sendiri dalam hukum dan untuk melaksanakan kepentingan-kepentingannya, ia dalam tindakan hukumnya harus diwakili oleh wakilnya, yaitu orang tua atau walinya. Dan untuk

menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia, kepada Pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

2. Saran

- a. Hendaknya ada keseragaman mengenai batas umur dewasa seseorang dalam Perundang-undangan, sehingga tidak membingungkan masyarakat dalam menentukan batasan kedewasaan tersebut. Dan seharusnya dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dimasukkan kriteria dewasa.
- b. Demi untuk memudahkan pelayanan terhadap masyarakat, sebaiknya perlu penyederhanaan prosedur dalam jual beli tanah, dimana ada satu atau beberapa unsur yang perlu dihilangkan tanpa mengurangi keabsahan jual beli. Misalnya, tidak perlu lagi menggunakan penetapan pengadilan. Kalau bisa, cukup menggunakan KTP atau akte kelahiran saja. Selain itu, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak (pembeli) dalam melakukan transaksi jual beli tanah, seyogyanya dilakukan dihadapan PPAT dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.

DAFTAR BACAAN

- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanannya*, Jambatan, Jakarta, 1971
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996
- Harianto T, *Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 1985
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cet. I, Arkola, Surabaya, 2003
- Nieuwenhuis, J.H, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (terjemahan Djasadin Saragih), 1985
- Perangin, Effendi, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cet. I, CV Rajawali, Jakarta, 1986
- , *Praktek Jual Beli Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1987
- , *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. IV, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Poerwadarminta, W.J.S, *Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. V, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1976
- Saleh, K Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Cet. V, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta, 1993
- Satrio, J, *Hukum Pribadi Bagian I Persoon Alamiah*, Cet. I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990
- Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1980
- , *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, PT Intermasa, Jakarta, 1990

- Soedjendro, Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001
- Tan Thong Kie, *Hukum Orang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1987
- Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Majalah YURIDIKA, Volume. 17, No. 5, September 2002
- Vollmar, H.F.A, *Hukum Keluarga (Menurut KUH Perdata)*, Cet. II, Tarsito, Bandung, 1990

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), terjemahan R. Soebekti, R. Tjirtosudibio.
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) (LNRI Tahun 1960 No. 104 – TLNRI No. 2043)
- Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 No. 59, TLNRI No. 3696)
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (LNRI Tahun 1998 No. 52 –TLNRI No. 3746)

No. / / 19

- 2 -

- Sebidang tanah :
No.
- Hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertifikat hak milik atas satuan rumah susun No.....
- Diuraikan dalam surat ukur / gambar situasi / gambar denah tanggal.....
..... No
luas.....m² (.....meter persegi)
- persil No. Blok Kohir No.
- Terletak di :
- Propinsi Daerah Tingkat I :
- Kabupaten Daerah Tingkat II :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan/Dusun :
- Adapun luas bidang tanah yang dimaksudkan dalam akta ini lebih kurang
.....m² (..... meter persegi)
.....
dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara :
Timur :
Selatan :
Barat :
- Jual beli ini meliputi pula :
.....

Selanjutnya dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :
 - a. jual beli ini dilakukan dengan harga :
 - b. pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)
 - c. jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- 3 -

- Pasal 1 -

- Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari -, dan segala kerugian /beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak /beban pihak kedua.

- Pasal 2 -

- Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

- Pasal 3 -

- Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan.
Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.

- Pasal 4 -

- Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akte ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka

- Pasal 5 -

- Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Penitera Pengadilan Negeri

- 4 -

- Pasal 6-

- Biaya pembuatan akte ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh PIHAK KEDUA . -----

- Pasal 7-

- Demikianlah akte ini dibuat dihadapan (.....) orang saksi : -----

.....
.....
Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka akta ini ditanda tangani atau dibubuhi cap ibu jari oleh pihak pertama, pihak kedua, saksi-saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....
.....
Pejabat Pembuat Akte Tanah

.....
.....
SEBELUM TANAH DIMAKSUD DALAM AKTA JUAL BELI INI DIDAFTARKAN PEMINDAHAN HAKNYA KE KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/-KOTAMADYA, DILARANG UNTUK DIPINDAHKAN KEPADA PIHAK LAIN, KECUALI JIKA ADA PENOLAKAN DARI INSTANSI PERTANAHAN NASIONAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 AKTA INI.

- 5 -

SURAT PERNYATAAN PETOK D HILANG

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Umur :
 Pekerjaan :
 Alamat :

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa kami (.....) betul-betul telah mempunyai tanah pertanian seluas $\pm$ m² yang terletak di Dusun Desa Kecamatan Kabupaten sebagaimana tersebut pada sertifikat Hak Milik Nomor :, Petok D Nomor : atas nama

Adapun Petok D aslinya tidak ada karena hilang.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

....., 199

Kami yang menyatakan

.....

Mengetahui
 Camat

Mengetahui
 Kepala Desa

.....

.....

Kelurahan :
Nomor :

SURAT KETERANGAN

(Berdasarkan Pasal 3 Peraturan MENTERI PERTANIAN DAN AGRARIA No. 2 / 1962)

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah/Kepala Desa
Kecamatan Kabupaten/Kotamadya
bersama ini menerangkan bahwa :

Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi

1. Tanah yang diuraikan dalam :
Surat

Persil No. Blok (.....) Kohir/Kekitir No.
luasnya lebih kurang m² (.....meter
persegi) terletak di Kelurahan/Desa Kecamatan
Kabupaten/Kotamadya adalah benar bekas HAK
MILIK ADAT.

2. Berbatas sebelah :

Utara :
Timur :
Selatan :
Barat :

3. tanahnya adalah tanah PERTANIAN/PERUMAHAN

4. tanah tersebut pada saat ini adalah kepunyaan :

N a m a :
A l a m a t :
Warga Negara :

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sesungguhnya.

..... tanggal,

Lurah/Kepala Desa

tanggal :
Nomor :

Mengetahui
Camat

SURAT PERNYATAAN TANAH-TANAH YANG DIPUNYAI PEMOHON
(Pasal 2 P.M.D.N. S.K 59/D.D.A/1970)

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a :
P e k e r j a a n :
A l a m a t :

dengan ini menyatakan bahwa hingga saat ini kami telah mempunyai tanah-tanah sebagai berikut :

Atas Nama	Hak Milik		Hak Guna Bangunan		Hak Guna Usaha		Hak Pakai		Lain-lain	
	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas	Bidang	Luas
Pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Istri/suami Pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anak yang masih menjadi tanggungan pemohon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pernyataan ini kami buat dalam rangka permohonan baik nama/
Pendaftaran atas nama kami dari tanah Hak
tersebut pada akta P.P.A.T tanggal 19 Nopember 1993 No.
Demikian kami buat dengan sebenarnya, dan sanggup dituntut dihadapan Pengadilan
Pidana, bila kemudian ternyata keterangan kami tidak benar.

..... tanggal
P e m o h o n

*) Asli beserta satu rangkapnya
harus ditanda tangani diatas materai

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a :
2. U m u r :
3. Pekerjaan :
4. Tempat tinggal :

dengan ini menyatakan bahwa kami adalah benar-benar pemilik atas tanah yang berupa SAWAH - TEGAL, PEKARANGAN *) seluas m2, sebagai diuraikan dalam surat ketetapan iuran Pembangunan Daerah Tanggal :

.....
 terletak di dusun :
 Kelurahan/Desa :
 Kecamatan :

Bahwa tanah tersebut benar-benar sebagai tanah hak milik bekas golongan tetap/yasan yang asalnya kami peroleh dari JUAL BELI/HIBAH/WARISAN *) pada kira-kira tahun dari pemilik semula ialan saudara

Bahwa diatas tanah tersebut terdapat/tidak terdapat *) bangunan berupa :

Dengan ini pula kami menyatakan bahwa kami sanggup mengangkat sumpah dan bersedia dituntut di muka Pengadilan, apabila keterangan kami ini tidak benar dan tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak digadaikan atau sebagai jaminan hutang piutang.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan paksaan dari siapapun dengan maksud agar dapat dipergunakan seperlunya.

Mengetahui dan Membenarkan isi pernyataan tsb. tgl.
 Kepala Desa/Lurah Kami yang menyatakan

.....
 *) Coret yang tidak perlu

Tanggal :
 Nomor :
 Mengetahui dan mengesahkan pernyataan tsb diatas
 Camat :

E. TANAH-TANAH YANG SUDAH DIPUNYAI PEMOHON

20	Letaknya	Haknya	Luasnya	Dipergunakan

F. LAIN-LAIN KETERANGAN YANG DIANGGAP PERLU OLEH PEMOHON

21. Kalau pemohon itu badan hukum, sebutkan modalnya (Nasional atau Asing).

Dibuat dengan sebenarnya di :
Pada tanggal :

P e m o h o n

No.

Pemohon tersebut diatas ditolak/diizinkan dengan syarat bahwa jika ternyata keterangan-keterangan dalam ruang A, C, D, dan E tersebut diatas tidak benar, maka izin ini menjadi batas dengan sendirinya dengan tidak mengurangi kemungkinan dilaksanakannya tuntutan terhadap pemohon.

tanggal, **)

*)

-
- *) Asli beserta salah satu rangkapnya
harus ditanda tangani diatas meterai
**) Jabatan pejabat instansi pemberi izin

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
PERMOHONAN UNTUK MENDAPATKAN IZIN PEMINDAHAN HAK
MENURUT PERATURAN MENTERI AGRARIA No. 14 Tahun 1961

A. KETERANGAN MENGENAI PEMOHON (PIHAK YANG MENERIMA HAK)

1.	Nama Lengkap	:			
	Umur	:			
2.	Kebangsaan	:			
3.	Tempat Tinggal	:			
4.	Pekerjaan	:			
5.	Penghasilan setahun	:			
6.	Susunan keluarga (yang menjadi tanggungan)		N a m a	Hubungan keluarga	U m u r

B. KETARANGAN MENGENAI YANG MEMPUNYAI SEKARANG

7.	Nama lengkap	:			
8.	Kebangsaan	:			
9.	Tempat Tinggal	:			
10.	Apakah ada hubungan keluarga/istimewa dengan pemohon ? kalau ada bagaimana hubungan itu ?				
11.	Apakah karena pemindahan hak ini tidak dilanggar ketentuan pasal 9 Undang-undang No. 56 Prp. tahun 1960 mengenai batas minimum pemilikan hak atas tanah pertanian ?				

C. KETARANGAN MENGENAI TANAHNYA.

12.	Haknya	:			
13.	Luasnya	:			
15.	Letaknya	:			
16.	Dipergunakan untuk apa	:			
17.	Sebutkan bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berharga yang terletak/terdapat diatasnya.				

D. ALASAN DARI PADA PEMINDAHAN HAK YANG DIMOHONKAN IZIN

18.	Bentuk perbuatan hukumnya	:			
	tersebut dalam akta/surat	:			
	tertanggal	No.			
19.	Keterangan mengenai No. 18 (kalau jual beli berapa harganya ?) ----- Kalau tukar menukar sebutkan benda penukarnya ?				

Nomor :

K U A S A

--- Pada hari ini,

2004 (dua ribu empat). -----

--- Telah menghadap kepada saya, **WACHID HASYIM**, ---
Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya notaris kenal dan ---
yang akan disebutkan dibagian akhir akte ini: ----

Tuan **HALIM DJUNAEDI KUSUMOWIDJOJO**, swasta, ber-
tempat tinggal di Surabaya, Jalan Diponegoro
17/II, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002,
Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo (pemegang
Kartu Tanda Penduduk nomor 12.5617.220553.0001)

yang untuk melakukan tindakan hukum dalam
akta ini telah disetujui oleh isterinya yaitu
Nyonya

swasta, bertempat tinggal di Surabaya, pada
alamat yang sama (pemegang Kartu Tanda Pendu-
duk nomor

yang untuk keperluan ini turut hadir serta
menandatangani akta ini. -----

--- Penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----

--- Penghadap dengan persetujuan isterinya seperti
tersebut di atas, dengan ini menerangkan memberik-
kan kuasa sepenuhnya dengan hak substitusi kepada :

Tuan **HALIM SUKIMAN KUSUMOWIDJOJO**, swasta,
bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Diponegoro
17/II, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002,
Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo (pemegang

Kartu Tanda Penduduk nomor -----
12.5617.170548.0002). -----

----- Khusus. -----

-- Untuk dan atas nama Penghadap HALIM DJUNAEDI --
KUSUMOWIDJOJO tersebut - selanjutnya disebut --
"Pemberi Kuasa", melakukan segala tindakan dalam
arti penuh dan seluas-luasnya, diantaranya menyewa-
kan, menjual atau dengan cara apapun mengalihkan
atau melepaskan hak termasuk kepada diri sendiri
atas : -----

Sebidang tanah Hak Milik nomor 804, buku tanah
Kelurahan Darmo, seluas 389 M2 (tiga ratus
delapan puluh sembilan Meter Persegi) diuraikan
dalam Surat Ukur tanggal 27 (dua puluh tujuh)
Maret 2002 (dua ribu dua) nomor 214/Darmo/2002,
tertulis atas nama HALIM DJUNAEDI KUSUMOWIDJOJO
sebagai pemegang haknya berdasarkan sertipikat
tanah tanggal 17 (tujuh belas) April 2003 (dua
ribu tiga) yang diterbitkan oleh Kantor Per-
tanahan Kota Surabaya, terletak di Propinsi
Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wonokromo,
Kelurahan Darmo. -----

- Demikian berikut segala sesuatu yang ber-
diri diatas tanah tersebut, baik karena sifat
nya, tujuannya atau menurut penetapan Undang-
Undang dianggap sebagai harta tetap, diantara
nya sebuah bangunan rumah, lengkap dengan
bagian-bagiannya yang berdiri diatas tanah
tersebut dan setempat dikenal sebagai tanah dan
rumah di JALAN MUSI NOMOR 44 SURABAYA. -----

--- Untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa di-
beri hak untuk menghadap kepada siapapun dan dimana
pun juga, termasuk kepada Notaris/Pejabat Pembuat
Akta Tanah dan Pejabat-Pejabat lainnya yang ber-
wenang, memberi dan meminta keterangan-keterangan,
membuat, menandatangani dan memajukan surat-surat,
permohonan-permohonan membuat/turut menyelesaikan
dan menandatangani akte jual beli atau akte per-
alihan hak/pelepasan hak yang diperlukan, menerima
uang penjualan/ganti kerugiannya, dan untuk itu
membuat, menandatangani dan menyerahkan kwitansinya
dan atau tanda bukti penerimaannya, menyerahkan
segala sesuatu yang dijualnya/dialihkan/dilepaskan
haknya tersebut kepada yang berhak menerimanya. ---
--- Demikian pula dapat menyewakan, memanfaatkan --
sebagaimana miliknya, menerima uang sewa dan mem-
berikan kwitansinya. -----
--- Ringkatnya dapat melakukan dan mengerjakan ----
segala tindakan-tindakan apapun juga yang diperlu-
kan yang berhubungan dengan maksud tersebut diatas,
termasuk mengurus segala bentuk perijinan yang
diperlukan, tidak ada tindakan yang dikecualikan
dan jika untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa
yang lebih khusus dan terperinci, maka kuasa itu
dianggap telah tercantum dalam akte ini. -----
--- Turut hadir dihadapan saya, Notaris : -----
Ivan HALIM SUKIMAN KUSUMOWIDJOJO tersebut di atas,
dan menerangkan dengan ini menerima baik pemberian
kuasa tersebut. -----

----- DEMIKIANLAH AKTE INI, -----

--- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari-
dan tanggal sebagaimana disebut diatas, dengan
dihadiri oleh, Saudara ABDULLAH HAFID, Sarjana
Hukum dan Saudari ETTY HARTININGSIH, Sarjana
Sosial, keduanya pegawai Notaris dan bertempat
tinggal di Surabaya, sebagai saksi-saksi. -----

--- Setelah akte ini oleh saya, Notaris bacakan ---
kepada penghadap, para saksi tersebut, maka segera
akte ini ditandatangani oleh penghadap, saksi-saksi
tersebut dan saya, Notaris. -----

--- Dilangsungkan dengan

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH

HAK : MILIK No. 197.

PROPINSI :

JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA :

SURABAYA

KECAMATAN :

RUJUKUT

~~DESA~~/KELURAHAN :

HOMORUJO

AK. 987306

DAFTAR ISIAN 208

~~KABUPATEN/KOTAMADYA~~

DAFTAR ISIAN 307

No. 60828P / 19. 2007

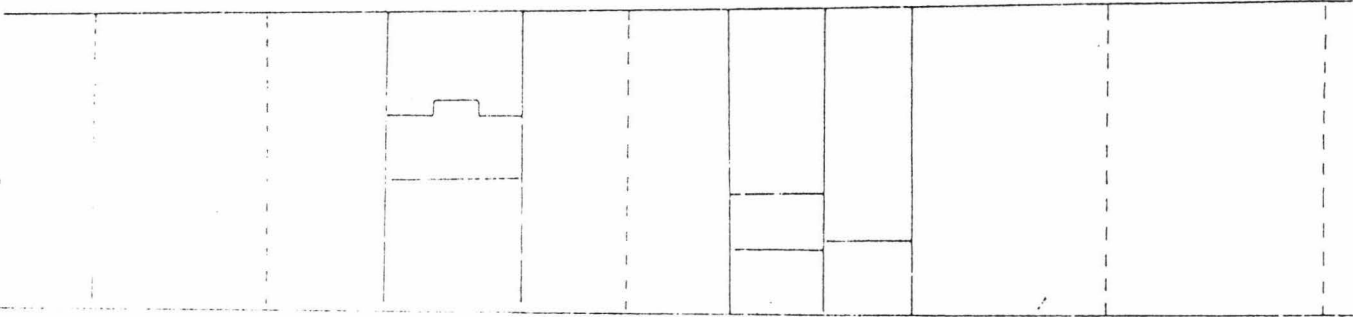
SURABAYA

12.01.03.15.1.00197.

a) HAK MILIK. No. 197 Kelurahan Wonorejo.	b) NAMA PEMEGANG HAK HARTONO 29-9-1956
b) NAMA JALAN/PERSIL Wonorejo.	g) PEMBUKUAN Surabaya Tgl. 03-06-1998 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Surabaya tertanda GEDE ARIYUDA, SH NIP. 010-153-122
c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan dari No. 111 / Kel. Wonorejo. 4. Renggabungan	h) PENERBITAN SERTIPIKAT Surabaya Tgl. 9-6-1998 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Surabaya tertanda GEDE ARIYUDA, SH NIP. 010-153-122
d) SURAT KEPUTUSAN Uang pemasukan/biaya administrasi Lamanya hak beraku berakhirnya hak Tgl.	i) PENUNJUK D.I. 301 / 4705 / II / 1998 JUAL BELI. AKTA PRAT Doktorandus SUTIKNO MALANG MEDJO. Tanggal, 9 - 4 - 1998, No. 62/RK/STUM/1998.
e) SURAT UKUR GAMBAR-SITUASI Tgl. 7 - 5 - 1998 No. 14 / 1998 Luas 129 M2.	

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
JUAL BELI Akta Pejabat Pem- buat Akta Tanah, S A I R A N, Tgl. 27-10-1999 No. 704-30/Rkt/1999. No. 12970/T/1999 26-11-1999 Tel. 21-05-2002 No. 370/2002.	301:11532/III/1999. No. 7479/T/2002 Tgl. 18 JUN 2002	Nyonya AMPHI BIASTUTIK YULIATI, Sarijanti Ekonomi, 07-07-1971 LUKMANSYAH, 27-09-1981 anak yang masih dibawah umur dari SUDI BYO,	Korisa Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya <i>[Signature]</i> GEDB ARIYUDA, SH NIP. 010 153 122 Tel. 010 153 122
JUAL BELI Akta Pejabat Pem- buat Akta Tanah S A I R A N Tgl. 21-05-2002 No. 370/2002.	301:8703/III/2002 No. 7479/T/2002 Tgl. 18 JUN 2002	LUKMANSYAH, 27-09-1981 anak yang masih dibawah umur dari SUDI BYO,	Korisa Kantor Pertanahan Kota Surabaya <i>[Signature]</i> ARIYUDA, SH NIP. 010 153 122 Tel. 010 153 122

PERBANDINGAN 1 :500.....



gc. wonor

PENJELASAN : batas tanah ini

PENETAPAN

Nomor : 518/Pdt.P/2003/PN. Sby

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata permohonan pada peradilan tingkat pertama telah memberikan penetapan sebagai berikut atas permohonan dari : -----

TATIK, beralamat di jalan Balongsari Blok 5-B/9 Surabaya, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON** ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca surat permohonan yang bersangkutan ; -----

Telah mendengar keterangan Pemohon dipersidangan ; -----

Telah memeriksa dan meneliti surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan ; -----

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan permohonannya secara tertulis tanggal 28 April 2003 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 19 Juni 2003 terdaftar dibawah nomor register : 518/Pdt.P/2003/PN. Sby telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Pemohon menikah dengan Suami Pemohon yang bernama M. TIKSAN di kantor Urusan Agama Kecamatan Tegalsari, Surabaya ; -----
- Bahwa dalam perkawinan Pemohon tersebut telah dilahirkan 5 (lima) orang anak, masing-masing diberi nama : -----

1. SUCI EKOWATI, Perempuan lahir di Surabaya tanggal 26 Maret 1973 ; -----

2. MOCH. ANDRI SANTOSO, laki-laki lahir di Surabaya tanggal 26 Nopember 1979 ; -----

3. SANTI IRAWATI, Perempuan, lahir di Surabaya tanggal 5 Januari 1982 ; -----

4. MOCH. SETIAWAN, laki-laki, lahir di Kulon Progo tanggal 19 Juni 1986 ; -----

5. OKTAVIANA WATI FIRNANDA, perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 9 Oktober 1998 ; -----

- Bahwa selama dalam perkawinan tersebut Pemohon dengan Suami Pemohon (M. TIKSAN) membeli sebuah rumah atau bangunan, yang kemudian diatas namakan Pemohon dan anak-anaknya ; -----

- Bahwa kemudian Suami Pemohon pada tanggal 16 September 1999 telah meninggal dunia ; -----

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 26 Juli 2000, Suami Pemohon meninggalkan ahli waris Pemohon (Tatik) dan ke-5 anaknya sebagai ahli waris ; -----

- Bahwa oleh karena kebutuhan hidup sehari-hari dan biaya pendidikan bagi Pemohon dan anak-anaknya, maka tanah/rumah tersebut hendak dijual ; -----

- Bahwa oleh karena masih ada anak Pemohon yang masih dibawah umur/belum dewasa, maka keinginan Pemohon untuk menjual harta tersebut, harus terlebih dahulu mendapatkan ijin dari Pengadilan Negeri ; -----

- Bahwa para Pemohon adalah penduduk Kelurahan Balongsari, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya sesuai dengan Kartu Susunan Keluarga ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pemohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memberikan penetapan sebagai berikut ; -----

1. Mengabulkan permohonan Pemohon ; -----

2. Menetapkan Pemohon (TATIK) sebagai Wali dari anaknya yang masih dibawah umur yang bernama : -----

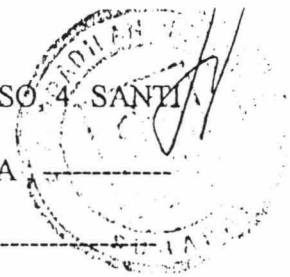
- MOCH. SETIAWAN, laki-laki, lahir di Kulon Progo tanggal 19 Juni 1986 ; -----

- OKTAVIANA WATI FIRNANDA, perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 9 Oktober 1998 ; -----

3. Memberikan ijin kepada Para Pemohon selaku wali/orang tua kandung dari anaknya yang masih dibawah umur untuk menjual hak bagian dari anak dibawah umur tersebut berupa : -----

- Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.1079, h\gambar situasi No.19158 tanggal 28-12-1989 seluas 105 M², -----

IR. PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
Atas nama 1. TATIK, 2. SUCI EKOWATI, 3. MOCH. ANDRI SANTOSO, 4. SANTI
IRAWATI, 5. MOCH. SETIAWAN, 6. OKTAVIANA WATI FIRNANDA



4. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Pemohon ; -----

Demikianlah atas terkabulnya permohonan ini kami ucapkan terima kasih ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pemohon datang menghadap sendiri dipersidangan ; -----

Menimbang bahwa atas pertanyaan Hakim, Pemohon menyatakan tetap pada permohonannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonannya Pemohon dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah diberi materai cukup dan setelah dicocokkan oleh Hakim ternyata sesuai dengan aslinya yaitu ; ---

- Foto copy Surat Keterangan Nomor : 000/KS/402.09.04.01.07/2003, tertanggal 13 Juni 2003, **diberi tanda P-1** ; -----
- Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris nomor : 590/68/402.09.04.01/2000, tertanggal 26 Juli 2000, **diberi tanda P-2** ; -----
- Foto copy Kutipan Akta Keluarga atas nama **TATIK**, Nomor : 125627/97/02658, **diberi tanda P-3** ; -----
- Foto copy Surat Nikah dengan Nomor : 908/101/III/79 untuk istri, **diberi tanda P-4** ; ---
- Foto copy Surat Keterangan Kematian dengan Nomor : 474/35/402.00.040107/00, tertanggal 4 Nopember 2000, **diberi tanda P-5** ; -----
- Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1079/Kelurahan Balongsari dengan luas 105 M² terletak di Kelurahan Balongsari, kecamatan Tandes, Kota Surabaya. Propinsi Jawa Timur, **diberi tanda P-6** ; -----

Menimbang, bahwa Para Pemohon dipersidangan menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dianggap termuat dalam penetapan ini ; -----

/Menimbang

Menimbang bahwa dari keterangan Para Pemohon dihubungkan dengan surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan maka didapat fakta hukum sebagai berikut : -----

- Bahwa benar Pemohon menikah dengan Suami Pemohon yang bernama M. TIKSAN di kantor Urusan Agama Kecamatan Tegalsari, Surabaya ; -----
- Bahwa benar dalam perkawinan Pemohon tersebut telah dilahirkan 5 (lima) orang anak, masing-masing diberi nama : -----
 - SUCI EKOWATI, Perempuan lahir di Surabaya tanggal 26 Maret 1973 ; -----
 - MOCH. ANDRI SANTOSO, laki-laki, lahir di Surabaya tanggal 26 Nopember 1979 ; -----
 - SANTI IRAWATI, Perempuan, lahir di Surabaya tanggal 5 Januari 1982 ; -----
 - MOCH. SETIAWAN, laki-laki, lahir di Kulon Progo tanggal 19 Juni 1986 ; -----
 - OKTAVIANA WATI FIRNANDA, Perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 9 Oktober 1998 ; -----

Bahwa benar selama dalam perkawinan tersebut Pemohon dengan Suami Pemohon (M. TIKSAN) membeli sebuah rumah atau bangunan, yang kemudian diatas namakan Pemohon dan anak-anaknya ; -----

Bahwa benar kemudian Suami Pemohon pada tanggal 16 September 1999 telah meninggal dunia ; -----

Bahwa benar berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 26 Juli 2000, Suami Pemohon meninggalkan ahli waris Pemohon (Tatik) dan ke-5 anaknya sebagai ahli waris ; -----

Bahwa benar oleh karena kebutuhan hidup sehari-hari dan biaya pendidikan bagi Pemohon dan anak-anaknya, maka tanah/rumah tersebut hendak dijual ; -----

Bahwa benar oleh karena masih ada anak Pemohon yang masih dibawah umur / belum dewasa, maka keinginan Pemohon untuk menjual harta tersebut, harus terlebih dahulu mendapatkan ijin dari Pengadilan Negeri ; -----

- Bahwa benar para Pemohon adalah penduduk Kelurahan Balongsari, Kecamatan

Tandes, Kotamadya Surabaya sesuai dengan Kartu Susunan Keluarga ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena anak Pemohon diasuh dan dirawat oleh Pemohon, maka sudah sepatutnya Pemohon bertindak sebagai Wali Ibu bagi anak-anak Pemohon ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon beralasan menurut hukum, maka permohonan tersebut dapat dikabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Para Pemohon dikabulkan maka segala biaya yang timbul akibat permohonan ini dibebankan kepada para Pemohon ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan permohonan Pemohon ; -----
2. Menetapkan Pemohon (TATIK) sebagai Wali dari anaknya yang masih dibawah umur yang bernama ; -----
 - MOCH. SETIAWAN, laki-laki, lahir di Kulon Progo tanggal 19 Juni 1986 ; -----
 - OKTAVIANA WATI FIRNANDA, Perempuan, lahir di Surabaya, tanggal 9 Oktober 1998 ; -----
- Memberikan ijin kepada Para Pemohon selaku wali/orang tua kandung dari anaknya yang masih dibawah umur untuk menjual hak bagian dari anak dibawah umur tersebut berupa ; -----
 - Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1079, gambar situasi No. 19158 tanggal 28-12-1989 seluas 105 M², - atas nama 1. TATIK, 2. SUCI EKOWATI, 3. MOCH. ANDRI SANTOSO, 4. SANTI IRAWATI, 5. MOCH. SETIAWAN, 6. OKTAVIANA WATI FIRNANDA ; -----

/4. Membebankan

4. Membebankan biaya permohonan ini kepada Pemohon sebesar Rp. 105.000,- (Seratus
lima ribu rupiah); -----

Demikianlah ditetapkan pada hari : **KAMIS**, tanggal **26 Juni 2003** oleh kami
KARSEN0 ASMOTIJOSO, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, penetapan
mana pada hari itu juga diucapkan dalam suatu persidangan yang dibuka untuk umum
dengan dibantu oleh **NY. BARKIAH, S.H** , Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri
tersebut serta dihadiri oleh Pemohon ; -----

PANITERA PENGGANTI

NY. BARKIAH, S.H

HAKIM

KARSEN0 ASMOTIJOSO, S.H

Rincian Biaya :

1. Administrasi	Rp.	50.000,-
2. Panggilan	Rp.	45.000,-
3. Pencatatan	Rp.	1.000,-
4. Redaksi Putusan	Rp.	3.000,-
5. <u>Materai Putusan</u>	Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp.	105.000,-

(seratus lima ribu rupiah)

Dicatat disini ;

- Bahwa penetapan ini mempunyai kekuatan hukum pada -
tanggal 10 juli 2003 ;

Surabaya, 30 juni 2003

Panitera/Sekretaris ;

Pengadilan Negeri Surabaya ;

TTD

M. ALI MURAD P. HARAHAP, SH.

Bahwa turunan penetapan ini diberikan untuk dan atas -
permohonan Pemohon TATIK, pada tanggal 30 Juni 2003 ;

Surabaya, 30 juni 2003

Panitera/Sekretaris ;

Pengadilan Negeri Surabaya ;



METERAI
TEMPEL

6000

ENAM RIBU RUPIAH

M. ALI MURAD P. HARAHAP, SH.

NIP. 040029379.

Biaya :

Leg _____ Rp. 1780

SKRIPSI Meterai _____ Rp. dua Belas...

Laxmi Ika Puspita