BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau sebagai tempat tinggal (Syarief, 2012: 4). Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peran penting karena merupakan sumber dari kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu kita tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia adalah negara agraris dengan wilayah yang sangat luas (Muljono,2013).

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan bagian dari sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan masrakyat yang semakin beragam dan meningkat baik pada tingkat nasional maupunnya dalam hubungan internasional (Ilhamdi,2016: 3). Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumberdaya alam bagi orang banyak hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyebutkan “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran

rakyat."(Anam dkk, 2019). Maka demi itu tanah dapat dikatakan sebagai aset pembangunan nasional yang sangat potensial.

Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut memberikan pengaruh pada masyarakat untuk berlomba-lomba menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena mengandung nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan, sehingga sering kali tanah menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.

Upaya perlindungan hak kepemilikan dengan, ini memerlukan hukum sebagai peraturan yang dapat mengatur suatu tatanan masyarakat. Menurut Utrech hukum adalah himpunan peraturan yang mengurus tata tertib suatu masyarakat yang harus ditaati oleh masyarakat tersebut. Pada tradisi Civil Law mengenal pembagian hukum menjadi dua bagian yaitu hukum public dan hukum privat. Dalam suatu ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kepentingan antar seluruh individu dalam masyarakat merupakan bagian dari Hukum Privat. Di Indonesia Hukum Privat disebut sebagai Hukum Perdata Indonesia yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia, yaitu hukum privat yang mengacu pada negara barat yang dahulu induknya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbahasa Belanda atau dikenal dengan Burgerlijk Wetboek dan biasa disingkat dengan B.W.

(B.W.) Burgerlijk Wetboek sebagian peraturannya sudah dicabut dan sudah digantikan dengan Undang-Undang RI misalnya mengenai UU Perkawinan, UU Hak Tanggungan, UU Kepailitan (Savira dkk, 2015: 3). Seperti

yang termuat di Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa "Indonesia merupakan negara hukum (rechstaat)" adapun yang menjadi konsekuensi dari negara hukum, yaitu semua tindakan yang dilakukan oleh setiap warganegara harus berdasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Ketika terjadi suatu pelanggaran terhadap hukum, maka penegakan hukum haruslah diutamakan untuk menjadi tegak dan ketika ada sengketa maka harus ada pula tindakan yang dilakukan untuk itu.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai negara hukum yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara kesatuan (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik (Sutedi, 2016: 1). Pengakuan terhadap hak merupakan bagian dari pengakuan eksistensi manusia. Hak milik sangat penting bagi manusia untuk melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, maka semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut (Marina, 2014: 1). Bagi bangsa Indonesia salah satu jenis hak milik sebagai masyarakat agraris yaitu hak milik atas tanah.

Pada kehidupan sehari-hari sering kita jumpai adanya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut terjadi disebabkan oleh adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Peralihan hak yang terjadi karena adanya peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena adanya perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar

menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya (Zuraida,2016:2). Peristiwa jual beli dalam pengertiannya dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Dalam hal ini jual beli hak atas tanah berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli.

Dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Dilihat dari Pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual kemudian penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah diberi secara lunas kepada pembeli.

Pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran hak atas tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli dapat diawali dari pembuatan akta perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris. Istilah perjanjian

pengikatan jual beli tanah dengan akta perikatan jual beli memiliki makna yang sama yaitu dibuat dihadapan Notaris dan hanya bersifat sementara atau sebagai perjanjian pendahuluan karena untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT (Fatoni,Susentyo,2017: 2).

Perikatan berasal dari perjanjian jual beli yang harus memenuhi syarat sah jual beli berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata, pasal ini mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan mereka mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Proses pembuatan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT serta penyerahan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanahnya tunduk pada Hukum Agraria, yaitu meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian mengenai jual beli tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pada Pasal 20 ayat (2) yang menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Yang dimaksudkan dengan beralih yaitu bukan terjadi karena suatu perbuatan hukum melainkan adanya peristiwa hukum, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengjangan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum mengenai hak milik tersebut.

Peralihan hak atas tanah juga tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian mengenai

pendaftaran tanah terdapat dalan ketentuan pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

"Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan suatu rumah susun, termasuk pemberian surat tand abukti haknya bagi bidang-bidang tanag yang sudah ada haknya dan hak milik atas suatu rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Jika dilihat apabila transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan melibatkan anak dibawah umur, sedangkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian salah satunya mengenai kecakapan yang dalam hal ini tidak dapat dipenuhi, maka peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan seorang diri oleh seorang anak karena tidak memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum sebagai salah satu syarat dalam pembuatan akta perikatan jual beli. Terkait dengan hal tersebut, seorang anak dibawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan sebuah perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata mengatur mengenai subjek hukum yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa

undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Namun dari ketentuan Nomor 3 ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dilihat dari isi Pasal 1330 KUHPerdata ini dapat ditafsirkan bahwa subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum ataupun membuat perjanjian adalah orang-orang yang sudah dewasa dan merupakan orang yang tidak ditaruh di bawah pengampuan (Hikmah, 2015). Sehingga peralihan hak harus dilakukan oleh seorang yang mewakili anak di bawah umur tersebut oleh orang tua maupun orang lain yang diangkat sebagai wali sesuai pada peraturan hukum yang berlaku.

Permasalahan mengenai implementasi perwalian terhadap anak di bawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah kerap kali terjadi di seluruh wilayah Indonesia, baik di kota-kota besar hingga kota-kota kecil. Adanya permasalahan ini juga terjadi pada salah satunya di kota di provinsi Bali, yakni di Kota Singaraja. Kota Singaraja merupakan bagian wilayah administratif dari Kecamatan Buleleng dan merupakan bagian wilayah Kabupaten Buleleng. Kabupaten Buleleng yang terletak di bagian utara pulau Bali secara geografis Buleleng merupakan kabupaten yang terluas wilayahnya di antara kabupaten lain di Bali. Dari batas pegunungan yang membujur timur-barat sepanjang pertengahan Bali termasuk ke dalam wilayah Buleleng. Buleleng adalah wilayah yang lengkap memiliki gunung, daratan, dan laut utara Pulau Bali. Akibat dari luasnya wilayah yang dimiliki, tidak menutup kemungkinan sering terjadinya

peralihan hak atas tanah salah satunya peralihan yang terjadi pada anak di bawah umur.

Pada salah satu Kantor Notaris/PPAT di Kota Singaraja yang merupakan objek penelitian ini, ditemukan adanya pelaksanaan peralihan hak karena jual beli. Salah satu contohnya yaitu kegiatan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilakukan dengan melibatkan anak dibawah umur. Jual beli tanah tersebut dalam prosesnya pihak pembeli ingin membeli tanah yang kemudian akan diatas namakan anaknya, yang mana menurut Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang ruang lingkupnya banyak berkaitan dengan masalah perjanjian. Dalam Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa, "Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: a. paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah, dan b. cakap melakukan perbuatan hukum", sehingga dapat diartikan bahwa batas usia kedewasaan dalam kaitannya dengan kecakapan membuat perjanjian telah bergeser dari 21 tahun menjadi 18 tahun maka anak tersebut masih dalam kategori anak dibawah umur.

Pihak pembeli sebagaimana merupakan orang tua dari anak tersebut tidak mengetahui bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh anak dibawah umur karena tidak memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Pada proses peralihan hak atas tanah diawali dengan melakukan perjanjian jual beli yang dilaksanakan di kantor Notaris/PPAT. Dalam prosesnya, Notaris/PPAT menjelaskan bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan suatu perjanjian karena tidak memiliki

kecakapan. Solusi yang ditawarkan agar tanah tersebut dapat diatasnamakan oleh anaknya yaitu dapat dilakukan dengan perwalian.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk skripsi dengan judul : " IMPLEMENTASI PERWALIAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR PADA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA SINGARAJA".

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka terdapat identifikasi masalah yang akan menjadi bahan penelitian. Identifikasi masalah merupakan upaya untuk mengelompokkan, mengurutkan sekaligus memetakan masalah secara sistematis, sehinga identifikasi masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian jual beli pada Pasal 1320 mengenai kecakapan.
2. Tidak adannya kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah yang dilakukan seorang diri oleh seorang anak untuk melakukan perbuatan hukum sebagai salah satu syarat dalam pembuatan akta perikatan jual.
3. Adanya suatu perjanjian anak di bawah umur yang menyimpang dan sesungguhnya tidak dibenarkan oleh undang-undang.
4. Belum pahamnya pihak yang melakukan perjanjian tentang ketentuan yuridis mengenai perjanjian.

5. Adanya akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh anak di bawah umur.

1.3 Pembatasan Masalah

Pada suatu permasalahan terdapat adanya suatu pembatasan yang berfungsi untuk mengarahkan suatu permasalahan tersebut menjadi lebih terstruktur dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diangkat tersebut. Maka dalam penelitian ini adapun batasan permasalahan yang akan dibahas adalah pelaksanaa peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja, implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh anak di bawah umur.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada pembatasan masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk membahas masalah tersebut lebih lanjut dengan menitikberatkan pada rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja?
2. Bagaimana implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja?
3. Apa akibat hukum dari peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak di bawah umur?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rincian masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang implementasi perwalian terhadap anak di bawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja.

1.5.2 Tujuan Khusus

Selain tujuan umum dalam penelitian ini terdapat juga tujuan khusus yang hendak dicapai antara lain:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja.
2. Untuk mengetahui implemetasi perwalian terhadap anak di bawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja.
3. Untuk mengetahui akibat hukum dari peralihan hak atas tanah karena jual beli pada anak di bawah umur.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yaitu segi teoritis dan segi praktis. Dengan ini peneliti berharap dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.6.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini bermanfaat sebagai sumbangsih pengetahuan dalam hukum perdata khususnya dalam sebuah implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.

1.6.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Menambah wawasan dan pengetahuan di bidang ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan informasi, pemahaman dan sebagai masukan bagi masyarakat yang berhubungan dan berkepentingan dalam implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kota Singaraja.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil penelitian yang, bermanfaat untuk mengembangkan pemikiran, penalaran, pemahaman, menambah pengetahuan serta pola kritis untuk membantu pemerintah dalam mengeluarkan suatu peraturan atau keputusan harus lebih mempertimbangkan kepentingan masyarakat

banyak sehingga peraturan yang dikeluarkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat.

UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
UNDIKSHA