

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Aktivitas jual-beli menjadi bagian rutin dari kehidupan sehari-hari masyarakat, yang bisa dilakukan di mana saja, khususnya dalam ranah bisnis baik untuk barang maupun jasa. Siapa pun berhak membeli apa saja sesuai keinginannya, dan sebaliknya, setiap orang boleh menjual apa pun yang dibutuhkannya. Hal ini diatur dalam Buku III BW (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesia*) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tepatnya Pasal 1457 yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Pasal tersebut secara tegas mendefinisikan bahwa transaksi jual-beli merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.¹

Istilah jual-beli menandakan bahwa dari satu pihak disebut menjual, sedangkan dari pihak lain disebut membeli. Konsep ini mencerminkan dua perbuatan timbal balik, sebagaimana istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga menyiratkan satu pihak "*verkoopt*" (menjual) dan pihak lain "*koopt*" (membeli).² Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli wajib cukup jelas dan pasti, setidaknya dapat ditentukan bentuk serta jumlahnya pada saat hak miliknya diserahkan kepada pembeli.³

Dalam transaksi jual-beli, terdapat berbagai jenis objek yang harus berupa benda tertentu dengan wujud, jumlah, serta harga yang jelas, dan benda tersebut memang boleh diperjualbelikan agar statusnya sah secara hukum.

¹ Indonesia, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (1847).

² Imaniyati et al., *Hukum Bisnis*, Cet. 1 (Jakarta: PT. Refika Aditama, 2020).

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2020).

Pasal 504 KUH Perdata membedakan benda menjadi dua kategori yaitu:

- 1) Benda bergerak dan;
- 2) Benda tidak bergerak. Mengenai benda tidak bergerak, diatur dalam Pasal 506 hingga Pasal 508 KUH Perdata. Sedangkan benda bergerak diatur dalam Pasal 509 hingga Pasal 518 KUH Perdata.

Menurut Ny. Frieda Husni Hasbullah, S.H., M.H., kebendaan tidak bergerak dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan:

1. Benda tidak bergerak karena sifatnya (Pasal 506 KUHPerdata).

Seperti tanah beserta segala yang melekat atau dibangun di atasnya, pohon serta tanaman yang akarnya tertanam di tanah, buah di pohon yang belum dipetik, serta hasil tambang.

2. Benda tidak bergerak karena peruntukannya atau tujuan pemakaiannya (Pasal 507 KUHPerdata).

Seperti pabrik dan hasil produksinya, penggilingan, perumahan lengkap dengan cermin, lukisan, perhiasan yang ditempel di dinding; juga rabuk, madu di pohon, ikan di kolam, serta bahan bangunan dari reruntuhan untuk pembangunan ulang.

3. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 508 KUHPerdata).

Seperti hak pakai hasil, hak pakai atas kebendaan tidak bergerak, hak pengabdian tanah, hak numpang karang, hak usaha, dan sebagainya. Selain itu, berdasarkan Pasal 314 KUH Dagang, kapal dengan berat kotor 20 m³ ke atas yang terdaftar di register kapal juga dikategorikan sebagai benda tidak bergerak.⁴

Kemudian, kebendaan bergerak dapat diklasifikasikan menjadi dua golongan:

1. Benda bergerak karena sifatnya, yaitu benda yang dapat berpindah atau dipindahkan, seperti ayam, kambing, buku, pensil, meja, kursi, dan sebagainya (Pasal 509 KUHPerdata). Termasuk pula kapal, perahu, gilingan, serta tempat pemandian yang dipasang di perahu (Pasal 510 KUHPerdata).

⁴ Hasbullah dan Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* (Ind-Hill Co, 2005).

2. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang (Pasal 511 KUHPerdata), seperti:
 - a. Hak pakai hasil dan hak pakai atas benda-benda bergerak;
 - b. Hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan;
 - c. Penagihan-penagihan atau piutang-piutang;
 - d. Saham-saham atau andil-andil dalam persekutuan dagang, dan lain-lain.⁵

Jual-beli tanah merupakan transaksi jual-beli atas barang berupa tanah, yakni jual-beli hak atas tanah. Tanah berfungsi sebagai dasar kehidupan bagi manusia dan makhluk hidup lainnya. Terdapat beragam jenis dan status tanah yang dikenal, baik menurut hukum Barat maupun hukum adat di berbagai wilayah Indonesia, yang menentukan kegunaan tanah tersebut. Tata cara memperolehnya pun telah diatur secara umum maupun khusus melalui peraturan yang berlaku.

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa dengan manfaat yang sangat besar, sehingga menjadi sumber kehidupan bagi seluruh makhluk hidup di dunia. Hubungan erat antara manusia dan tanah muncul karena tanah berfungsi sebagai tempat berpijak serta menjalankan kehidupan sehari-hari, di mana tanah memiliki nilai ekonomi untuk berbagai aspek kehidupan manusia. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut; "menggunakan" berarti untuk mendirikan bangunan, sedangkan "mengambil manfaat" mencakup kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, serta perkebunan.⁶

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa :

⁵ Hasbullah dan Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* (Ind-Hill Co, 2005).

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 227M).

“Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁷

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan bukti otentik berupa sertifikat sebagai tanda hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah ini memungkinkan pengalihan atau pemindahan hak milik melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang diizinkan hukum.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan :

“ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain ”.⁸

Penerima hak baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya melalui jual beli atau tukar menukar, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, untuk melindungi hak pemegang baru serta menjamin ketertiban administrasi pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut merujuk pada perpindahan hak dari satu pihak ke pihak lain akibat perbuatan hukum yang disengaja, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, atau pemasukan ke dalam perusahaan.

Tanah memiliki peran dan fungsi krusial dalam kehidupan, termasuk sebagai tempat tinggal. Hak kepemilikan atas tanah dapat diperoleh dari berbagai sumber, seperti wasiat, warisan adat, hibah dari orang tua atau pihak lain kepada penerima. Peralihan hak melalui jual beli dimulai dengan akta perikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris. Istilah perjanjian pengikatan jual beli tanah dan akta perikatan jual beli memiliki arti sama, yaitu bersifat sementara atau pendahuluan karena dibuat di depan notaris; sedangkan untuk pendaftaran peralihan hak, harus dituangkan dalam akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁷ Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (1960), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

⁸ Indonesia.

Perikatan dari perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sah jual beli sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Sementara itu, pembuatan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT beserta penyerahan yuridis untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah tunduk pada Hukum Agraria, mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021, serta peraturan pertanahan lainnya.

Terkait jual beli, ada beragam cara dalam melaksanakannya. Ada yang dilakukan secara tunai maupun kredit piutang. Keduanya kerap berlangsung di kalangan masyarakat bahkan sering kali memicu konflik atau persoalan. Karenanya, untuk menghindari konflik atau kejadian serupa maka sebelum melakukan jual beli harus dibuat perjanjian lebih dulu. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau *overeenkomst* yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata hanya timbul atas persetujuan atau kehendak para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.⁹ Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Berdasarkan asas konsensual yang menjadi dasar hukum perjanjian perdata, perjanjian jual beli sudah terbentuk saat tercapai kesepakatan mengenai barang dan harga, sehingga perjanjian jual beli pun tercapai. Hukum perjanjian perdata menganut asas konsensualisme. Artinya, untuk melahirkan perjanjian hanya diperlukan kesepakatan saja dan perjanjian tersebut sudah lahir saat terciptanya konsensus seperti yang dimaksud di atas. Pada saat tersebut perjanjian sudah sempurna dan mengikat.

Tolak ukur kontrak atau perjanjian agar dapat dinyatakan sah secara hukum adalah dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata sebagai instrumen penguji keabsahan kontrak yang dibuat para pihak memiliki 4 (empat) syarat sah yang harus dipenuhi, yaitu:

⁹ Andasmita Komar, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ctk. 2 (Bandung: Ikatan Notaris Daerah Jawa Barat, 2015).

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu; dan
4. Terdapat sebab yang halal atau diperbolehkan.¹⁰

Orang perseorangan dapat ditetapkan sebagai subjek hak atas tanah oleh Pemerintah melalui pendaftaran tersebut, yaitu setiap individu yang identitasnya tercatat sebagai Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili di dalam atau luar wilayah Republik Indonesia, serta tidak kehilangan hak untuk memperoleh hak atas tanah. Namun, tidak semua orang dapat (cakap) melakukan tindakan hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan, seperti anak di bawah umur sebagai subjek hak atas tanah tersebut.¹¹ Secara umum, setiap manusia tanpa terkecuali berperan sebagai pemikul hak dan kewajiban, tetapi tidak semuanya cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum.¹²

Pengaturan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai seseorang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak yang masih di bawah umur, belum dewasa dan belum menikah.
- 2) Orang yang berada dalam pengampunan misalnya orang yang sakit mental.
- 3) Orang perempuan dalam perkawinan.

Batasan usia yang dinyatakan sebagai anak di bawah umur tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan terkait perbuatan hukum, antara lain:

1. Menurut Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seseorang dinyatakan cakap bertindak dalam hukum perkawinan setelah berusia 19 tahun bagi pria dan 19 tahun bagi wanita.

¹⁰ Hernoko dan Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, I Ctk. Per (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013).

¹¹ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan* (Jakarta: Gresindo, 2005).

¹² Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga* (Bandung: CV Nuansa Aulia, 2006).

2. Menurut Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan: penghadap harus memenuhi syarat minimal berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah. Perbedaan ketentuan cakap bertindak berdasarkan usia dewasa dalam uraian tersebut menunjukkan adanya perbedaan penilaian terhadap kemampuan fisik dan/atau mental manusia untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang diukur secara biologis atau psikologis, sehingga dinilai mampu menanggung hak dan kewajiban khusus terhadap perbuatan hukum tersebut.¹³

Pengertian anak dapat dikaji secara mendalam dari tiga perspektif utama, yaitu sosiologis, psikologis, dan yuridis, yang masing-masing memberikan dimensi berbeda dalam memahami status dan kedudukan anak dalam masyarakat serta sistem hukum. Dari perspektif sosiologis, pengkategorian seseorang sebagai anak tidak semata-mata ditentukan oleh batas usia biologis yang kaku, melainkan lebih kepada penilaian kemampuan individu tersebut untuk hidup secara mandiri menurut norma dan pandangan sosial masyarakat di mana ia berada, sehingga mencerminkan konteks budaya dan lingkungan sosial yang dinamis. Perspektif psikologis menekankan bahwa pertumbuhan manusia mengalami berbagai fase perkembangan kejiwaan yang bertahap, di mana setiap tahap ditandai dengan ciri-ciri khas seperti kematangan emosional, kemampuan berpikir abstrak, dan kontrol diri; oleh karena itu, untuk menetapkan kriteria seorang anak, selain mempertimbangkan batas usia, juga perlu dilihat dari tingkat pertumbuhan dan perkembangan jiwa yang sedang dialaminya agar sesuai dengan kapasitas mentalnya. Sementara itu, perspektif yuridis memandang kedudukan seorang anak sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat hukum konkret, khususnya dalam ranah hukum keperdataan di mana status tersebut memengaruhi persoalan hak dan kewajiban, seperti wewenang kekuasaan orang tua atas anak, pengakuan sahnya anak lahir, penyangkalan sahnya anak, pengangkatan wali atau perwalian, proses pendewasaan hukum, pengangkatan anak, serta berbagai implikasi hukum lainnya yang menjamin perlindungan dan tanggung

¹³ Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*.

jawab terhadap anak.¹⁴ Dalam perkawinan, timbul harta perkawinan suami-istri yang mencakup kebersamaan harta secara keseluruhan. Harta perkawinan suami-istri menurut pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan diatur sebagai berikut:

*“(1)Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; (2) Sedangkan harta bawaan suami istri masing-masing baik sebagai hadiah atau warisan berada di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”*¹⁵

Dalam suatu perkawinan, jika ayah meninggal dunia, harta bersama tersebut dibagi dua antara bagian ayah dan ibu; karena ayah telah meninggal, bagian ayahnya jatuh kepada anak-anaknya. Sedangkan harta bawaan suami-istri tetap menjadi milik masing-masing, sehingga jika ayah meninggal, harta bawaan ayah jatuh kepada anaknya, sementara ibu harus mengelola harta bawaan ayah tersebut selama anak masih di bawah umur, yaitu berusia 18 tahun atau belum kawin. Sesuai pasal yang berlaku, apabila anak tersebut sudah kawin atau telah dewasa, maka harta bawaan dari ayah diberikan kepada anaknya; di sini ibu tidak berhak mewarisi harta bawaan suaminya, tetapi ibu berhak memanfaatkan harta bawaan tersebut sepanjang untuk keperluan ibunya sendiri.

Dalam masyarakat, sering terjadi kasus ayah meninggal dunia dan meninggalkan harta berupa tanah, yang kemudian ingin dijual ibu untuk keperluan anak-anaknya karena anak-anak masih di bawah umur. Maka ibu dapat menggantikan ayah sebagai wali untuk melakukan jual beli tanah milik anak tersebut. Oleh karena itu, dalam melaksanakan jual beli tanah itu, ibu wajib mengajukan permohonan pengangkatan wali dan izin penjualan tanah anak di bawah umur ke Pengadilan Negeri sesuai Pasal 359 KUHPdata:

“Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.”

¹⁴ Mulyadi Lilik, *Wajah Sistem Peradilan Pidana Anak Indonesia* (Bandung: Alumni, 2014).

¹⁵ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perkawinan Indonesia. Menurut : Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama*, ed. oleh Rafika Aditama (Bandung, 2000).

Seorang anak yang lahir ke dunia langsung membutuhkan orang lain untuk memeliharanya, baik terhadap dirinya maupun harta bendanya. Ia memerlukan pengawasan dan pengasuhan selama belum dewasa. Anak tersebut juga membutuhkan perlindungan, pendidikan, dan penanganan berbagai urusan jasmani serta rohani, serta pengawasan atas hak miliknya agar terjaga dan berkembang. Anak di bawah umur tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa bantuan orang tua atau walinya. Di sisi lain, orang tua berhak dan wajib mewakili anaknya dalam perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan¹⁶, meliputi juga penguasaan terhadap harta anak dengan dibatasi oleh ketentuan-ketentuan tertentu agar tidak merugikan anak itu sendiri.

Seorang anak yang masih di bawah umur dan memiliki kehendak untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas objek tertentu seperti tanah, memiliki kedudukan hukum yang secara fundamental berbeda dengan subjek hukum yang telah cakap sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Terkait dengan hal tersebut, anak di bawah umur atau yang belum mencapai usia dewasa secara hukum jelas tidak memiliki kecakapan bertindak untuk melakukan atau menyusun sebuah perjanjian yang sah, sebagaimana secara tegas diatur dan disebutkan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sehingga segala bentuk peralihan hak atas tanah atau aset lainnya harus dilakukan dan diwakili oleh pihak lain yang memiliki kuasa hukum, baik oleh orang tua kandung sebagai wakil alami maupun oleh orang lain yang secara resmi diangkat sebagai wali melalui prosedur yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara nasional maupun lokal. Perwalian terhadap anak di bawah umur ini sendiri termasuk dalam kategori perbuatan hukum perdata yang secara khusus berada di bawah naungan hukum keluarga, di mana terjadinya perwalian memunculkan serta menciptakan hubungan hukum yang kuat dan mengikat antara orang tua (atau wali) dengan anak, yang diwujudkan dalam bentuk hak dan kewajiban timbal balik yang wajib dipenuhi dengan penuh tanggung jawab demi kepentingan terbaik anak.

¹⁶ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: PT Fajar Interpratama Group, 2017).

Menurut ketentuan hukum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang mengatur secara komprehensif mengenai mekanisme perwalian di Indonesia, yang dimaksud dengan wali yaitu:

*“Orang atau badan yang dalam kenyataannya menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak”. Selanjutnya, yang dimaksud dengan Anak dalam hal ini yaitu “Seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan”.*¹⁷

Di Indonesia, terdapat banyak sekali ketentuan pasal-pasal baik dalam Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai perwalian anak dibawah umur diantaranya yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak jo Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

Pada dasarnya, jika anak tidak cakap melakukan perbuatan hukum tetapi kepentingannya memerlukan hal tersebut, maka anak dapat diwakili oleh orang tuanya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi:

“Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan”.

Sedangkan jika kedua orang tua anak telah meninggal dunia atau tidak cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum, maka hakim dapat menunjuk seseorang sebagai wali yang menggantikan peran orang tua anak tersebut.

¹⁷ Pemerintah Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali” (2019), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/106340/pp-no-29-tahun-2019>.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 bahwa anak tidak berada dibawah kekuasaan orang tua dan berpindah dibawah kekuasaan wali itu karena :

- a. Orang tua telah meninggal dunia kedua-duanya.
- b. Orang tua kedudukannya tidak cakap melakukan tindakan hukum.
- c. Orang tua dicabut kekuasaannya.¹⁸

Sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, perwalian anak menjadi hak orang tua yang masih hidup selama anak belum berusia 18 tahun dan belum menikah, serta ayat (2) menjelaskan bahwa orang tua mewakili anak dalam perbuatan hukum baik di dalam maupun di luar pengadilan. Meskipun kekuasaan mewakili anak sepenuhnya berada di tangan orang tua, pada praktiknya tidak selalu orang tua dapat langsung mewakili anaknya secara otomatis. Seperti dalam kasus penjualan harta milik anak, untuk berbagai alasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mewajibkan kliennya memperoleh Penetapan Perwalian dari pengadilan agar dapat melaksanakan penjualan tanah dengan pengalihan haknya.

Untuk melakukan permohonan perwalian anak, maka harus memperhatikan siapa saja pihak-pihak yang dapat melakukan perwalian terhadap anak dibawah umur. Adapun pihak-pihak yang dapat menjadi wali dari seorang anak, yaitu:

1. Keluarga Anak;
2. Saudara;
3. Orang Lain; atau
4. Badan Hukum.¹⁹

Wali dalam menjalankan tugasnya diwajibkan memelihara anak yang berada di bawah perwaliannya serta mengelola harta benda anak tersebut sebaik mungkin dengan menghormati agama dan kepercayaan anak. Selain itu, wali wajib memelihara seluruh harta benda anak sejak awal menjabat

¹⁸ Ishak, *Perwalian Menurut Konsep Hukum Islam Tertulis di Indonesia*, (Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 19. No.3, 2017), hlm. 557.

¹⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

sebagai wali dan mencatat semua perubahan yang terjadi pada harta benda tersebut. Wali yang ditunjuk berdasarkan penetapan pengadilan dapat mewakili anak untuk melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan demi kepentingan terbaik anak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 dan 34 Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak. Pasal 35 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 juga mengatur bahwa wali berkewajiban mengelola harta benda milik anak untuk kepentingan anak tersebut.

Undang-Undang Perkawinan dan Undang-Undang Perlindungan anak merupakan hukum materiil bagi hakim pengadilan agama menjadi acuan dalam membuat keputusan berkenaan dengan penetapan yang menjadi kompetensi dari Pengadilan Agama terkait perwalian.²⁰ Perwalian berarti kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan perbuatan hukum sebagai wakil bagi kedua orang tua atau orang tua yang masih hidup namun tidak cakap hukum (Pasal 1 huruf h Kompilasi Hukum Islam). Maksudnya, jika masih ada salah satu orang tua yang cakap melakukan perbuatan hukum, maka orang tua tersebut yang bertindak sebagai wali tanpa perlu penunjukan pihak lain. Pengadilan Agama dapat mencabut hak perwalian dari seseorang atau badan hukum dan memindahkannya kepada pihak lain atas permohonan kerabat, jika wali tersebut pemabuk, penjudi, pemboros, gila, atau melalaikan atau menyalahgunakan hak dan wewenangnya demi kepentingan anak yang diwalinya, sebagaimana diatur dalam Pasal 109 Kompilasi Hukum Islam.

Secara umum, perwalian terhadap anak dibawah umur dapat dilakukan melalui pengajuan permohonan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama yang menjadi wilayah hukum bagi para pihak yang bersangkutan untuk perlindungan secara hukum. Permohonan yang dilakukan melalui pengadilan harus melalui beberapa tahapan yang sangat penting untuk diperhatikan. Berkaitan dengan hal tersebut, penulis mengangkat kasus permohonan tentang perwalian anak di bawah umur yang telah ditetapkan melalui Penetapan di Pengadilan Agama Blitar dengan Nomor

²⁰ Ghulam Muhammad, *Sistem Hukum Kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam*, ed. oleh Universitas Medan Area, No 23 (Medan: Majalah Ilmiah Universitas Medan Area, 2009).

0022/Pdt.P/2024/PA/BL. Pada penetapan tersebut, yang menjadi pemohon adalah saudara kandung bernama Novita Dwi Ratnasari yang mana ingin melakukan perwalian anak di bawah umur terhadap adik kandungnya sendiri yaitu Rafael Sheva Nandito, seorang anak laki-laki yang lahir 11 Juni 2007. Perwalian anak dibawah umur terhadap Rafael Sheva Nandito oleh Pemohon dilakukan untuk keperluan mengurus administrasi jual beli tanah. Rafael Sheva Nandito adalah sebagai ahli waris sah dari almarhum Dwi Wiyono akan tetapi belum cukup dewasa dan belum cakap bertindak menurut hukum. Rafael Sheva Nandito memiliki 3 saudara yaitu Yulios, Novita dan david serta ibu kandung bernama Effi namun saat ini ibu kandung Rafael sedang bekerja di luar negeri berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa yang di tanda tangani Kantor Dagang dan Ekonomi Indonesia di Taipei. Hakim Pengadilan Agama Blitar melalui berbagai macam pertimbangan kemudian menetapkan secara sah bahwa Pemohon yaitu Novita Dwi Ratnasari sebagai Wali dari Rafael Sheva Nandito, seorang anak laki-laki yang lahir 11 Juni 2007 dari ibu bernama Effi dan ayah almarhum Dwi Wiyono.

Dengan mengacu pada latar belakang tersebut, maka Penulis tertarik untuk mengkaji mengenai bagaimana keabsahan seorang kakak kandung dalam mewakilkan adik kandungnya yang di bawah untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bagaimana penerapan hukum majelis hakim dalam penetapan tersebut.

Mengingat bahwa Wali anak laki-laki yang bernama Novita Dwi Ratnasari tersebut merupakan kakak kandung yang juga beragama Islam sehingga dalam hal ini mereka tunduk pada ketentuan Hukum Kompilasi Islam. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi lebih lanjut dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENETAPAN PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR OLEH SAUDARA KANDUNG DALAM MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH (STUDI PENETAPAN NOMOR : 0022/Pdt.P/2024/PA/BL)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti memfokuskan penelitian mengemukakan 2 (dua) rumusan masalah.

Adapun 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan seorang kakak kandung sebagai pengganti dari salah satu orang tua yang masih hidup dalam menjalankan kedudukan selaku wali atas adik kandungnya yang masih dibawah umur dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah ?
2. Bagaimana ketentuan perwalian yang diatur dalam hukum Islam yang berlaku di Indonesia dan apakah penerapan hukum oleh majelis hakim dalam penetapan nomor : 0022/Pdt.P/2024/PA/BL di Pengadilan Agama Blitar telah sesuai ?

1.3. Tujuan Penelitian

Sebuah penelitian hendaknya memiliki sebuah tujuan yang jelas sebagai pedoman dan arah dalam melaksanakan penelitian. Tujuan penelitian seharusnya memuat tentang sesuatu hal yang ingin dicapai dalam penelitian tersebut sesuai dengan permasalahan yang dihadapi atau solusi.

Dalam hal tersebut tujuan yang ingin dicapai peneliti adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana keabsahan seorang kakak kandung sebagai pengganti dari salah satu orang tua yang masih hidup dalam menjalankan kedudukan selaku wali atas adik kandungnya yang masih dibawah umur dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana ketentuan perwalian yang diatur dalam hukum islam yang berlaku di Indonesia dan apakah penerapan hukum majelis hakim dalam penetapan nomor : 0022/Pdt.P/2024/PA/BL di Pengadilan Agama Blitar.

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan tugas akhir ini, diharapkan terdapat manfaat bagi penulis maupun bagi pihak lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai referensi

dan dasar untuk laporan penelitian di masa selanjutnya yang berhubungan dengan keabsahan seorang kakak kandung dalam mewakilkan adik kandungnya yang di bawah untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, ketentuan perwalian yang diatur dalam hukum islam yang berlaku di Indonesia dan kesesuaian penerapan hukum hakim dengan kekuasaan kehakiman dalam menetapkan putusan yang sejenis.

2. Manfaat Praktis:

Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

- a. Skripsi ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang keabsahan seorang kakak kandung dalam mewakilkan adik kandungnya yang di bawah untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan kesesuaian penerapan hukum hakim dengan kekuasaan kehakiman dalam menetapkan putusan yang sejenis.
- b. Skripsi ini dapat dijadikan sumber referensi dalam penelitian selanjutnya.

1.5. Sistematika Penulisan

Guna mempermudah penulisan penelitian serta untuk memahami hasil penelitian dalam skripsi ini, maka diperlukan susunan sistematika penulisan penelitian sebagai berikut:

- **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis membahas terkait Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian dan Sistematika Penulisan.

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis membahas terkait gambaran umum tentang perwalian, anak, subjek hukum, perikatan, perjanjian, syarat sah perjanjian, jual beli dan hak atas tanah.

- **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini penulis membahas terkait Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber bahan hukum, Metode Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum.

- **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisi tentang analisis data yang sudah didapatkan untuk menjawab masalah penelitian yang dimana analisisnya pertama tentang Bagaimana keabsahan seorang kakak kandung sebagai pengganti dari salah satu orang tua yang masih hidup dalam menjalankan kedudukan selaku wali atas adik kandungnya yang masih dibawah umur dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, kedua tentang Bagaimana ketentuan perwalian yang diatur dalam hukum islam yang berlaku di Indonesia dan ketiga tentang Apakah penerapan hukum oleh majelis hakim dalam penetapan nomor : 0022/Pdt.P/2024/PA/BL di Pengadilan Agama Blitar sesuai.

- **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang dibuat dan dijelaskan berdasarkan hasil penelitian sebagai penutup penulisan ini.