

BAB I

LATAR BELAKANG PEMILIHAN MASALAH HUKUM

Tanah diketahui sebagai kepemilikan manusia yang sangat berharga, sebab dari hal tersebut akan menimbulkan hak milik atas tanah yang mana menjadi satu dari beberapa wujud dari hak kepemilikan terhadap tanah miliknya sendiri. Tanah mempunyai peran yang sangat penting untuk negara, bangsa, serta rakyat Indonesia yang merupakan masyarakat agraria yang tengah melakukan pembangunan kearah perkembangan industri, ekonomi maupun sebagainya.

Pengaturan mengenai tanah diatur pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan juga Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan bagian dari buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa "hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53." Salah satu wujud dari hak-hak atas tanah yang dijelaskan dalam Pasal 20 Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mana beralihnya atau berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya ke pihak lain dikarenakan pemiliknya meninggal dunia ataupun bisa disebut sebagai pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik tanah tersebut, sehingga hak milik

atas tanah menurut yuridis mengalami perpindahan kepada ahli waris yang ada selama ahli waris tersebut memenuhi persyaratan yang menjadikannya subjek hak milik (Santoso, 2015). Pasal 20 UUPA tersebut memberikan arti secara sempit atau khusus yang mana hanya mengatur benda tidak bergerak saja, yaitu misalnya tanah, bangunan, sawah, dan benda tidak bergerak lainnya.

Mengenai hak milik juga diatur dalam Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*) pada intinya Pasal 570 KUH Perdata menjabarkan mengenai “Hak milik yaitu suatu hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain.” Pengertian mengenai Hak Milik dalam Pasal 570 KUH Perdata diartikan secara luas sebab benda yang mampu dijadikan objek hak milik bukan sekadar benda tidak bergerak saja, namun mencakup benda yang bergerak seperti mobil, motor dan lain-lainnya.

Sesuai dengan undang-undang yang berlaku, pemegang hak atas tanah yang baru harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah secara sah di kantor pertanahan setempat. Tujuan dari pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah guna menyimpan data pertanahan di kantor pertanahan yang bertanggung jawab di wilayah yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sistem pemberitahuan umum pendaftaran tanah merupakan satu dari berbagai metode dalam pendaftaran tanah yang ada di Indonesia, demi memberikan kepastian hukum para pihaknya (Legianty & Yunanto, 2019).

PPAT dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

Perkawinan merupakan bagian yang paling penting dalam pembentukan keluarga, karena dari perkawinanlah yang melegalakan hubungan hukum antara seorang lelaki dan seorang perempuan yang setelahnya akan melahirkan anak (Asyhadie et al., 2020). Keluarga merupakan individu-individu yang memiliki relasi darah, perkawinan, persusuan, pengasuhan, dan perwalian, yang tinggal dalam bahtera rumah tangga. Karena dari terbentuknya keluarga akan menimbulkan waris mewaris.

Kematian merupakan salah satu peristiwa hukum yang akan dialami oleh setiap manusia. Jika salah satu anggota keluarga meninggal dunia, baik yang tidak berwujud maupun berwujud dalam bentuk benda bergerak atau benda tetap, maka segala hak dan kewajiban mulai berlaku. Barang yang dimiliki oleh individu yang telah meninggal dikenal dengan sebutan harta warisan (Managin, 2020).

Seseorang dapat memiliki hak untuk memperoleh harta warisan jika harta benda itu berbentuk benda bergerak, atau lebih sering disebut sebagai tanah atau bangunan adalah anggota keluarganya yang termasuk ke dalam golongan sebagai pewaris secara hukum. Jika warisan itu terkait dengan

kematian pasangan suami istri, atau setelah beberapa waktu setelah kematian salah satu dari pasangan suami istri itu, sehingga benda bergerak yang dijadikan harta warisan harus dihitung berdasarkan sesuai dengan jumlah bagian warisan yang telah diatur pada Pasal 832 KUH Perdata (Managin, 2020).

Seorang yang menjadi ahli waris tidak bisa secara langsung menguasai serta melakukan peralihan hak atas tanah atas harta yang merupakan warisannya sesudah meninggalnya pewaris, agar dapat melakukan hal-hal tersebut atau dapat melakukan tindakan hukum terkait apa yang sudah merupakan hak yang dimilikinya wajib terdapat surat keterangan ahli waris dari Desa atau Kelurahan (Amelia et al., 2021).

Harta waris dalam bentuk tanah, bangunan atau tanah sekaligus bangunan yang dibangun di tanah tersebut terdapat hak milik anak di bawah umur, tanah dan bangunan itu tidak bisa dilakukannya peralihan atas tanah anak di bawah umur tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah bagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan juga tidak bisa memenuhi salah satu persyaratan dari perjanjian yang sudah tersusun dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut akibat dari ketidak cakapannya untuk melakukan perbuatan hukum. Sangat penting kecakapan dalam membuat suatu perjanjian dan akan terikat pada perjanjian tersebut, harus memiliki kemampuan dalam bertanggung jawab yang dipikulnya untuk perjanjian yang telah dibuatnya (Subekti, 2020).

Saat ingin mengalihkan harta warisan dalam berbentuk tanah dan bangunan yang mana ada hak anak dibawah umur atas tanah tersebut, wali atau orang tua dari pewaris anak tersebut tidak dapat mengalihkan tanah dan bangunan yang menjadi harta waris apabila tidak menyangkut kepentingan dari ahli waris anak, mau itu kepentingan Pendidikan atau kebutuhan sehari-hari anak tersebut, Sesuai dengan apa yang telah dijabarkan dalam Pasal 48 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 Tentang Perkawinan.

Setiap perwalian hanya ada satu wali bagi seorang anak. Apabila orang tua dari anak yang di bawah umur meninggal dunia sesuai dengan undang-undang yang menjadi wali tunggal anaknya adalah orang tua yang masih hidup. Jika kedua orang tua anak di bawah umur tersebut kedua-duanya meninggal dunia, yang dapat ditunjuk menjadi wali adalah saudara kandung dari anak tersebut. Wali dalam menjalankan tugasnya berkewajiban mengurus anak dan harta bendanya, juga mencatat perubahan-perubahan harta benda anak tersebut. Tetapi, tidak semua perbuatan hukum dapat diwakili secara langsung oleh wali walaupun memiliki kekuasaan penuh terhadap anak dibawah perwaliannya (Gusmawati Kartika et al., 2023).

Perwalian juga diatur dalam Pasal 331 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bila bagi anak-anak yang belum dewasa yang berada di bawah perwalian, diangkatnya seorang wali untuk menjadi wali anak tersebut, maka perwalian yang pertama berakhir pada saat perwalian lainnya mulai berlaku, kecuali apabila hakim menentukan lainnya. Pada Pasal 330 KUH Perdata

(*Burgerlijk Wetboek*) telah dijelaskan, cakupannya seorang individu dalam melakukan perbuatan hukum harus telah berumur 21 tahun.

Upaya yang dapat dilakukan bagi seseorang yang belum cakap atau belum memenuhi umur yang dikategorikan cakap dalam peraturan-peraturan hukum yang berlaku, yaitu dengan cara mengajukan permohonan izin jual atas harta warisan peninggalan pewaris ke Pengadilan Negeri. Bagi mereka yang tidak cakap, undang-undang telah memberikan perwalian bagi pemohon yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dapat menunjuk siapa yang mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum (Yava Dwilestari et al., 2021).

Seperti halnya dalam masalah hukum yang sedang menimpa Supaham dan juga sebagai Orang Tua dari Renata Eveline sebagai anak dibawah umur yang merupakan hasil pernikahan dengan (almh) Istrinya yaitu Titis Suryaning Wulan meninggal dunia karena sakit, dimana almarhumah meninggalkan 1 (satu) anak kandung dari Titis Suryaning Wulan. Dan juga meninggalkan harta bersama berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 6765, luas 160 M2 atas nama Supaham dan Renata Eveline yang beralamat di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Karena Supaham mengalami kendala ekonomi untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya dan anak tersebut, maka Supaham dan anaknya (Almh) Titis Suryaning Wulan berkeinginan melakukan penjualan tanah dan bangunan itu ke orang lain. Namun meskipun Supaham merupakan Orang Tua dan Wali yang Sah menurut hukum bagi anak dibawah umur tersebut

sebagaimana dalam Pasal 47 ayat (1) Jo. (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Jo. Pasal 345 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Anak tersebut yang bernama Renata Eveline juga selaku ahli waris tersebut masih digolongkan kedalam kategori Anak yang masih dibawah umur serta belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum. sehingga belum dapat mengalihkan atau menjual tanah tersebut, pemohon memerlukan agar Supaham mendapatkan izin menjual tanah dan bangunan warisan tersebut secara sah menurut hukum, maka dari persoalan tersebut, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dalam bentuk Legal Memorandum dengan judul **“KEDUDUKAN WALI BAGI ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”**