

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN
SURAT EDARAN MENTERI ATR/KA.BPN NOMOR 4/SE/I/2015**

(Skripsi)

Oleh

**KHALUSHA AULIA
NPM. 2252011028**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN SURAT EDARAN MENTERI ATR/KA.BPN NOMOR 4/SE/I/2015

Oleh
Khalusha Aulia

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu proses pemindahan hak atas tanah yang dapat terjadi baik melalui perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum, tanah sebagai objek hukum dan memiliki nilai ekonomis serta unsur magis didalamnya menjadi salah satu objek hukum yang sangat penting kedudukannya dalam bermasyarakat, karena tanah tidak akan pernah bertambah sedangkan manusia terus bertambah. Penelitian ini berfokus pada pengaturan peralihan hak atas tanah di indonesia, serta kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan tipe penelitian deskriptif, dan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Metode Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan analisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukan bahwa pengaturan peralihan hak atas tanah di indonesia tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria serta melalui surat edaran memberikan jawaban dengan membentuk unifikasi hukum melalui surat edaran tersebut dengan menekankan bahwa batas usia dewasa untuk pengurusan di kantor pertanahan adalah 18 tahun atau telah menikah. Kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015, aturan ini mengikat untuk proses pengurusan peralihan hak, Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015, kepastian hukumnya adalah sah dan mengikat, kekuatan edaran berlaku bagi setiap masyarakat yang hendak melakukan pengurusan peralihan hak atau pemeliharaan data pertanahan, namun seharusnya pemerintah juga harus sigap dengan membentuk peraturan pelaksana yang lebih konkret agar penentuan batas usia ini memiliki payung hukum yang lebih kuat dan memiliki kekuatan mengikat.

Kata kunci: Peralihan Hak, Tanah, KUHPerdata, Surat Edaran Menteri

ABSTRACT

A LEGAL REVIEW OF THE TRANSFER OF LAND RIGHTS ACCORDING TO THE CIVIL CODE AND CIRCULAR LETTER OF THE MINISTER OF ATR/KA.BPN NUMBER 4/SE/I/2015

By
Khalusha Aulia

The transfer of land rights is a process of transferring land rights that can occur either through legal acts or legal events. Land, as a legal object with economic value and magical elements, is certainly a legal object with a very important position in society, because land will never increase while the population continues to increase. This study focuses on the regulation of the transfer of land rights in Indonesia, as well as legal certainty for legal subjects who transfer land rights between the ages of 18 and 21, reviewed in light of the differences in provisions in the Civil Code and Circular Letter of the Minister of ATR/Ka.BPN Number 4/SE/I/2015.

The research used is normative, descriptive, and employs a normative approach. Primary data is used. Data collection methods include literature review and qualitative data analysis.

The research results and discussion indicate that the regulation of land transfer rights in Indonesia is subject to Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles. A circular letter addressed this issue by establishing legal unification, emphasizing that the minimum age for processing land at the land office is 18 years or married. Legal certainty for legal subjects who transfer land rights between the ages of 18-21 is reviewed from the differences in the provisions of the Civil Code and the Circular Letter of the Minister of ATR/Head of BPN Number 4/SE/I/2015, this rule is binding for the process of managing the transfer of rights, the Circular Letter of the Minister of ATR/Head of BPN Number 4/SE/I/2015, the legal certainty is valid and binding, the force of the circular applies to every community who wants to manage the transfer of rights or maintain land data, however, the government should also be alert by forming more concrete implementing regulations so that the determination of this age limit has a stronger legal umbrella and has binding force.

Keywords: Transfer of Rights, Land, Civil Code, Circular Letter of the Minister

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN
SURAT EDARAN MENTERI ATR/KA.BPN NOMOR 4/SE/1/2015**

Oleh
KHALUSHA AULIA

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada
Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP

PERALIHAN HAK ATAS TANAH

MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG

HUKUM PERDATA DAN SURAT

EDARAN MENTERI ATR/KA.BPN

NOMOR 4/SE/I/2015

Nama Mahasiswa

: Khalusha Aulia

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2252011028

Program Studi

: Ilmu Hukum

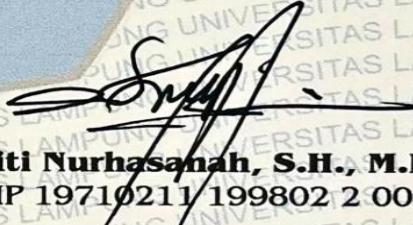
Fakultas

: Hukum

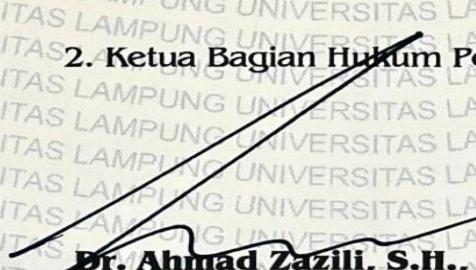


 Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.

NIP 19760705 200912 2 001

 Siti Nurhasanah, S.H., M.H.

NIP 19710211 199802 2 001

 2. Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP 19740413 200501 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.

Sekretaris/ Anggota : Siti Nurhasanah, S.H., M.H.

Penguji Utama

: Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakih, S.H., M.S.

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Januari 2026

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : KHALUSHA AULIA
Nomor Pokok Mahasiswa : 2252011028
Bagian : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Surat Edaran Menteri ATR/KA.BPN Nomor 4/SE/1/2015**", adalah hasil karya saya sendiri dan telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila di kemudian hari Skripsi saya terbukti merupakan hasil salinan atau dibuat oleh orang lain, kecuali yang disebutkan dalam catatan kaki dan daftar pustaka. Maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 Tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 26 Januari 2026

Yang Membuat Pernyataan,



Khalusha Aulia

NPM. 2252011028

RIWAYAT HIDUP



Penulis dalam Skripsi ini, Bernama Khalusha Aulia. Dilahirkan di Palas Jaya, pada tanggal 28 Juli 2004, yang merupakan anak pertama dari dua bersaudara dari pasangan Bapak Hi. Rakhmat Fauzi dan Ibu Hj. Darliah, S.E. Penulis menyelesaikan Pendidikan formal Sekolah Dasar Negeri 2 Bandan Hurip Lampung Selatan pada Tahun 2016, Sekolah Menengah

Pertama Negeri 1 Kalianda Lampung Selatan pada Tahun 2019, dan Sekolah Menengah Atas Swasta Al-Kautsar Bandar Lampung pada Tahun 2022. Penulis terdaftar sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri Wilayah Barat (SMMPTN Barat) pada Tahun 2022. Pada Tahun 2025 penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Sukajadi, Kecamatan Bumi Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTTO

"Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanku tidak akan pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanku"

(Umar Bin Khatab)

"Pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia"

(Nelson Mandela)

"Orang bilang ada kekuatan-kekuatan dahsyat yang tak terduga yang bisa timbul pada samudera, pada gunung berapi dan pada pribadi yang tahu benar akan tujuan hidupnya"

(Pramoedya Ananta Toer)

PERSEMPAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya,
sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan
hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Ayah dan Bunda Tersayang yaitu Bapak Hi. Rakhmat Fauzi dan Ibu Hj. Darliah,
S.E. yang penuh kasih sayang merawat, membimbing, melindungi dan menjadi
penyemangat utama saya untuk menyelesaikan skripsi ini, serta tak henti-hentinya
mendo'akan kesuksesan saya dunia dan akhirat

SANWACANA

Segala puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala, karena atas rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul "**Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Surat Edaran Menteri ATR/KA.BPN Nomor 4/SE/I/2015**".

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan kali ini, penulisan ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya terhadap:

1. Ibu Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., I.P.M., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Bapak Mohammad Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lampung dan juga sebagai Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritikan, koreksi dan masukan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini;
5. Ibu Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang selalu mendorong saya untuk tidak menyerah dalam menulis skripsi ini dan telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan,

- motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik;
6. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak arahan, bimbingan, nasihat yang berarti selama proses penyelesaian skripsi ini;
 7. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H. Sebagai sebagai Dosen Pembahas II pada saat sidang skripsi, yang telah memberikan masukan yang membangun kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.;
 8. Bapak Agung Budi Prastyo, S.H., M.H. Sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah sangat membimbing dari mahasiswa baru sampai mahasiswa akhir, sangat memberikan dukungan serta target dalam dunia perkuliahan untuk terus mendapatkan prestasi meningkat setiap semesternya;
 9. Seluruh Jajaran Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan pengalaman dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;
 10. Seluruh Jajaran Staf Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membantu dan mempermudah segala urusan akademik;
 11. Orang tua saya yaitu Bapak Hi. Rakhmat Fauzi dan Ibu Hj. Darliah, S.E. yang menjadi paling utama dalam ucapan terima kasih ini, yang selalu senantiasa memberikan yang terbaik, memenuhi hidup, mengusahakan, membimbing, membesarkan, mengajarkan saya dengan cinta dan kasih sayang yang selalu memprioritaskan pendikan dan kebahagiaan anak-anaknya, serta tak hentinya mendo'akan dan memberikan dukungan terhadap saya untuk segera menyelesaikan studi S1;
 12. Adik saya, Gema Aulia yang selalu membuat saya termotivasi untuk bisa terus belajar dan menjadi sosok kakak yang memberikan pengaruh positif, serta senantiasa menjadi panutannya di masa yang akan datang;
 13. Kakek saya Hi. Abdul Hamid, Nenek saya Hj. Sarti dan Mang Rio yang selalu memberikan doa terbaik dan semangat bagi penulis;
 14. Teman sekaligus sahabat Kinan, Sanah, Nisa, Putri, Liza, Adel, Bella, Fia, Rika, Afif, Ferly, Shulthon, Dian, Della, Rafi, Rifda dan Elfia, yang selalu memberikan dukungan, menemani suka dan duka, serta memberi kebahagiaan selama menjalani pendidikan;

15. Teman-teman seperjuangan di KKN Unila, Desa Sukajadi, Kecamatan Bumi
Ratu Nuban, Kabupaten Lampung Tengah;
16. Kantor Notaris/PPAT Dr. Adhitya Rizky Prabowo, S.H., M.H., yang menjadi
tempat saya memperoleh judul dalam penelitian ini;
17. Semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis
sebutkan satu persatu;

Bandar Lampung, 26 Januari 2026

Penulis,

Khalusha Aulia

NPM. 2252011028

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN JUDUL	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTTO.....	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI	xiv
I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Kegunaan Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Konsep Hak Atas Tanah	8
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	8
2. Subjek Hak Atas Tanah.....	9
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	11
B. Subjek Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut KUHPerdata	13
1. Definisi dan Konsep Subjek Hukum	13
2. Kedudukan Subjek Hukum dalam KUHPerdata	14
3. Ketentuan Batasan Usia Dewasa Menurut Pasal 330 KUHPerdata .	15
C. Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2015 tentang Batasan Usia Dewasa	16
1. Latar Belakang Penerbitan Surat Edaran	16
2. Pokok-Pokok Ketentuan dalam SE No. 4 Tahun 2015.....	17
3. Batasan Usia Dewasa Menurut SE No. 4 Tahun 2015	19
4. Teori Kepastian Hukum.....	20
D. Kerangka Pikir	25
III. METODE PENELITIAN.....	27
A. Jenis Penelitian	27

B.	Tipe Penelitian.....	27
C.	Pendekatan Masalah	27
D.	Data dan Sumber Data	28
E.	Metode Pengumpulan Data.....	29
F.	Teknik Pengolahan Data.....	30
G.	Analisis Data	30
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		31
A.	Pengaturan Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia.....	31
1.	Landasan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah.....	31
2.	Syarat dan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
3.	Jenis Hak Atas Tanah yang dapat dialihkan.....	45
B.	Kepastian Hukum bagi Subjek Hukum yan Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah pada Rentang Usia 18-21 Tahun ditinjau dari Perbedaan Ketentuan dalam KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/KA.BPN Nomor 4/SE/2015	48
1.	Ketentuan Kecakapan Bagi Subjek Hukum dalam KUHPerdata.....	48
2.	Ketentuan bagi Subjek Hukum pada Surat Edara Menteri ATR/BPN Nomor 4/SE/2015 tentang Batas Dewasa	54
3.	Penerapan Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 4/SE/I/2015 dalam Penelitihaaran Data Pendaftaran Tanah.....	58
V. PENUTUP.....		65
A.	Simpulan	65
B.	Saran	66
DAFTAR PUSTAKA		67
LAMPIRAN		

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Selain sebagai tempat bermukim, tanah juga menjadi sumber penghidupan dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi.¹ Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi di Indonesia, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, baik untuk keperluan pemukiman, pertanian, industri, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Kondisi ini menyebabkan intensitas peralihan hak atas tanah melalui berbagai bentuk transaksi semakin tinggi.

Peralihan hak atas tanah merupakan proses perpindahan kepemilikan atau hak penguasaan atas sebidang tanah dari satu pihak kepada pihak lain melalui mekanisme hukum tertentu.² Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua cara, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah perpindahan hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum seperti kematian pemegang hak, yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Sementara itu, dialihkan adalah perpindahan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang hak dengan tujuan memindahkan haknya kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan penyertaan modal. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah, terdapat ketentuan hukum yang mengatur secara tegas mengenai tata cara dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Hukum utama yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2019, hlm. 45.

² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 78.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan Notaris dalam hal peralihan hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dari perannya sebagai pembuat akta otentik yang menjadi dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak tersebut. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT) mengatur secara khusus mengenai kewenangan PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, merupakan 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. Peran PPAT menjadi semakin penting mengingat setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang kemudian menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut.

Proses peralihan hak atas tanah dalam praktiknya melibatkan seseorang berusia 18 tahun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus memenuhi syarat-syarat formil dan materiil yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga peralihan tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat menjadi dasar yang kuat bagi peralihan hak atas tanah. Syarat formil merupakan syarat-syarat teknis dan administratif yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta. Syarat-syarat ini mencakup aspek prosedural dan dokumenter yang menjamin akta dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Syarat materiil berkaitan dengan substansi dan isi akta yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dimana tanah yang

dialihkan harus jelas status dan kedudukannya, memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat hak atas tanah atau bukti kepemilikan lainnya yang diakui, tidak dalam sengketa atau tidak dibebani hak-hak pihak ketiga dan perbuatan hukum dari para pihak yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dimana para pihak harus memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum (cakap hukum).

Salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata adalah bahwa setiap perbuatan hukum harus dilakukan oleh subjek hukum yang cakap menurut hukum.³ Kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum baginya.⁴ Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kecakapan menjadi syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut untuk menjamin bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan mengikat.⁵ Ketentuan mengenai kecakapan ini sangat penting karena berkaitan langsung dengan keabsahan dan kekuatan hukum dari akta peralihan hak atas tanah yang dibuat.⁶

Praktik peralihan hak atas tanah, sering muncul kasus-kasus yang melibatkan seseorang yang berusia 18 tahun sebagai salah satu pihak dalam transaksi, baik sebagai penjual, pembeli, maupun penerima hibah tanah.⁷ Usia 18 tahun merupakan titik kritis dalam sistem hukum Indonesia karena berada pada batas transisi antara status anak dan dewasa, yang berimplikasi pada kecakapan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri.⁸ Kasus-kasus seperti ini menimbulkan pertanyaan hukum yang kompleks mengenai keabsahan transaksi peralihan hak atas

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2019, hlm. 89.

⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2016, hlm. 201.

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 156.

⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 98.

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 89.

⁸Ibid.

tanah yang dilakukan oleh seseorang yang berusia 18 tahun, terutama ketika dikaitkan dengan berbagai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.⁹

Proses peralihan hak atas tanah yang melibatkan seseorang berusia 18 tahun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sampai dengan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan tahapan yang harus dilalui untuk memastikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Mulai dari pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki kecakapan hukum yang memadai, kemudian berbagai tahapan administratif yang harus dipenuhi seperti pembayaran pajak dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), hingga pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat. BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah harus memverifikasi keabsahan dokumen dan kesesuaiannya dengan ketentuan peraturan perundangan. Setiap proses tersebut memiliki persyaratan khusus yang harus dipenuhi, termasuk persyaratan mengenai kecakapan hukum para pihak. Proses tersebut menjadi rumit ketika melibatkan seseorang berusia 18 tahun karena adanya perbedaan interpretasi dan implementasi kecakapan hukum dalam ketentuan hukum yang berlaku.¹⁰

Batasan usia dalam peralihan hak atas tanah menurut pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa seseorang dianggap dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum setelah mencapai usia 21 tahun atau telah menikah meskipun belum mencapai usia tersebut. Ketentuan ini berbeda dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Angka 5 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan yang menetapkan bahwa batasan usia dewasa dalam pelayanan pertanahan adalah 18 tahun atau telah menikah. Keberadaan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁹ Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 123.

¹⁰ Muchsin, *Masa Depan Hukum Islam di Indonesia*, Badan Litbang Agama dan Diklat Keagamaan, Jakarta, 2004, hlm. 156.

Nomor 4/SE/I/2015 tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan dan kekuatan hukumnya dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, Ketika mempertimbangkan bahwa dalam sistem hukum Indonesia berlaku atas *lex specialis derogat legi generali*, dimana ketentuan khusus mengesampingkan ketentuan umum.

Perbedaan pengaturan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan menimbulkan dilema bagi para praktisi hukum, khususnya PPAT dan Notaris, dalam menentukan apakah seseorang yang berusia 18 tahun dapat dianggap cakap untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Ketidakkonsisten ini juga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, terutama berkaitan dengan keabsahan akta peralihan hak atas tanah yang telah dibuat.¹¹

Kompleksitas permasalahan ini semakin bertambah ketika mempertimbangkan berbagai aspek hukum yang terkait, seperti perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, dan keselarasan antara berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai kecakapan hukum.¹² Oleh karena itu, diperlukan kajian mendalam mengenai perbedaan pengaturan batas usia kedewasaan antara KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/KA.BPN Nomor 4/SE/I/2015 terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah.¹³ Sehubungan dengan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai. **“Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Apasajakah Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia?

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 167.

¹² Muchamad Ali Safaat, *Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris*, Setara Press, Malang, 2020, hlm. 134.

¹³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021, hlm. 189.

2. Bagaimana kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015?

C. Ruang Lingkup

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis sehingga dapat sejalan dengan permasalahan yang di bahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini adalah hal yang bersangkutan dengan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini dilakukan adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Menganalisis Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia.
2. Menganalisis kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu secara Teoritis dan secara Praktis sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya mengenai tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pemahaman serta mampu memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti berkaitan dengan tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

2. Kegunaan Praktis
 - a. Sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum bagi peneliti khususnya mengenai tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.
 - b. Pengajuan proposal penelitian di Fakultas Hukum Universitas Lampung dan dapat dijadikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat pada umumnya tentang tinjauan yuridis terhadap peralihan hak atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹⁴ Kata “menggunakan” mengandung arti bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, seperti untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan Perkebunan.¹⁵

Dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Boedi Harsono menerangkan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya.¹⁶ Hak atas tanah juga dilihat sebagai sebuah hubungan hukum yang memberikan wewenang dan kewajiban kepada subjek hukum (pemegang hak) terhadap suatu objek (tanah) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Hak atas

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017 hlm. 83.

¹⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018, hlm. 49.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Op.Cit., hlm. 283.

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Op.Cit., hlm. 25.

tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁸

Effendi Perangin menegaskan bahwa hak atas tanah merupakan suatu rangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.¹⁹ Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak atas tanah, adalah penggunaan, pemanfaatan atau pemeliharaan tanah yang merupakan benda dan tanah yang berhubungan serta ruang di atas tanah yang bersangkutan.²⁰

2. Subjek Hak Atas Tanah

Subjek hak atas tanah merujuk pada pihak-pihak yang dapat memiliki hak atas tanah menurut ketentuan hukum agraria di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), subjek hak atas tanah dapat berupa perseorangan dan badan hukum. Setiap subjek hak atas tanah memiliki kedudukan hukum tertentu yang menentukan kecakapannya dalam melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa subjek hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah secara hukum dan memiliki wewenang untuk menguasai, menggunakan, dan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang menjadi haknya.²¹ Semua warga negara Indonesia dapat menjadi subjek hak atas tanah tanpa membedakan jenis kelamin, namun tetap harus memenuhi syarat kecakapan hukum.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Op.Cit., hlm. 283.

¹⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 229.

²⁰ Sri Hajati, dkk., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2011, hlm. 35.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Op.Cit., hlm. 247.

Untuk dapat menjadi subjek hak atas tanah yang sah, seseorang harus memenuhi persyaratan tertentu, antara lain:

- a. Memiliki kecakapan hukum (*rechtsbekwaamheid*), yaitu kemampuan untuk menjadi subjek hukum atau penyandang hak dan kewajiban.²²
- b. Memiliki kewenangan hukum (*rechtsbevoegdheid*), yaitu kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri.²³

Perlu dicatat bahwa tidak semua subjek hukum memiliki kewenangan hukum yang sama. Beberapa subjek hukum, meskipun diakui kecakapan hukumnya, tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara mandiri, seperti anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan, dan subjek hukum dalam keadaan tertentu yang dianggap belum cakap menurut hukum.²⁴ Berdasarkan ketentuan UUPA, subjek hak atas tanah dapat dibedakan menjadi:²⁵

a. Warga Negara Indonesia (WNI)

Baik pria maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah dan untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. WNI dapat menjadi subjek dari semua jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

b. Badan Hukum

Yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Badan hukum dapat menjadi subjek hak-hak tertentu atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan hukum dapat menjadi subjek Hak Milik jika ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 53.

²³ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm. 45.

²⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 21.

²⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, *Op.Cit*, hlm. 55.

c. Warga Negara Asing (WNA)

Yang berkedudukan di Indonesia, dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu, yaitu Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan, namun tidak dapat menjadi subjek Hak Milik.²⁶

d. Badan Hukum Asing

Yang mempunyai perwakilan di Indonesia, dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu yaitu Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan, dengan syarat-syarat tertentu.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah pun dapat diartikan sebagai beralihnya atau berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa hal, antara lain: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Menurut Adrian Sutedi, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal, yaitu²⁷

a. Peralihan hak karena peristiwa hukum (beralih):

Yaitu peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan sendirinya tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak, misalnya melalui pewarisan.

b. Peralihan hak karena perbuatan hukum (dialihkan):

Yaitu peralihan hak yang terjadi karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari pemegang hak

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2017, hlm. 128.

²⁷ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 58.

yang lama kepada pemegang hak yang baru, misalnya melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, inbreng (pemasukan dalam perusahaan), dan lelang.²⁸

Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997²⁹

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk menjamin kepastian hukum. Untuk tanah yang belum terdaftar, peralihan haknya dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali.³⁰ Dalam konteks peralihan hak atas tanah yang subjeknya adalah anak di bawah umur, perlu diperhatikan ketentuan khusus mengenai kecakapan bertindak dan perwakilan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.³¹

²⁸ *Ibid.*, hlm. 60.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 65.

³⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Op.Cit., hlm. 301.

³¹ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, 2014, hlm. 114.

Peralihan hak atas tanah harus memenuhi beberapa syarat agar dapat dilaksanakan secara sah. Syarat-syarat tersebut antara lain:

a. Syarat materiil,

Yaitu syarat yang berkaitan dengan kecakapan subjek hukum dan objek hak atas tanah yang dialihkan.³² Subjek hukum harus memenuhi syarat kecakapan bertindak dalam hukum dan objek hak atas tanah harus memenuhi syarat dapat dialihkan.

b. Syarat formil,

Yaitu syarat yang berkaitan dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.³³

B. Subjek Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah menurut KUHPerdata

1. Definisi dan Konsep Subjek Hukum

Subjek hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam ilmu hukum, didefinisikan sebagai pendukung hak dan kewajiban yang dapat melakukan tindakan hukum.³⁴ Dalam sistem hukum Indonesia, subjek hukum dibagi menjadi dua kategori utama, yakni orang perseorangan (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).³⁵ Keduanya memiliki kapasitas untuk menjadi pemegang hak dan pelaksana kewajiban dalam hubungan-hubungan hukum.

Konsep subjek hukum sangat erat kaitannya dengan konsep kecakapan hukum (*legal capacity*). Kecakapan hukum mengacu pada kemampuan seseorang atau badan hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum.³⁶ Dalam konteks peralihan hak atas tanah, kecakapan hukum menjadi syarat mutlak bagi subjek hukum untuk dapat melakukan perbuatan hukum yang

³² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya 2003, hlm. 147.

³³ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 27.

³⁴ Riduan Syahrani, *Loc.Cit.*

³⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 117.

³⁶ J. Satrio, *Hukum Pribadi Bagian I (Persoon Alamiah)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 56.

berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, hibah, waris, atau bentuk peralihan hak lainnya. Subekti menjelaskan bahwa kecakapan bertindak dalam hukum merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa perantara orang lain.³⁷ Kecakapan ini sangat penting dalam lalu lintas hukum, termasuk dalam peralihan hak atas tanah, karena menjadi dasar validitas dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum tersebut.

Konteks peralihan hak atas tanah, subjek hukum harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Salah satu syarat terpenting adalah kedewasaan, yang berimplikasi pada kecakapan untuk bertindak secara hukum.³⁸ Hal ini menjadi titik krusial dalam diskursus hukum pertanahan, mengingat banyaknya persoalan yang muncul terkait peralihan hak atas tanah yang melibatkan subjek hukum yang belum dewasa atau tidak cakap menurut hukum.

2. Kedudukan Subjek Hukum dalam KUHPerdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur secara komprehensif mengenai kedudukan subjek hukum dalam sistem hukum perdata Indonesia. Buku Kesatu KUHPerdata yang mengatur tentang "Orang" (*Van Personen*) secara eksplisit mengatur tentang subjek hukum, baik manusia sebagai subjek hukum maupun badan hukum.³⁹

KUHPerdata, manusia sebagai subjek hukum memiliki hak sejak ia dilahirkan hingga meninggal dunia, bahkan sejak dalam kandungan pun telah diakui sebagai subjek hukum sepanjang kepentingannya menghendaki (Pasal 2 KUHPerdata). Namun, terdapat pembatasan terhadap kecakapan bertindak yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum, terutama berkaitan dengan faktor usia dan kondisi mental. Berkaitan dengan badan hukum, KUHPerdata mengakui keberadaan badan hukum sebagai subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban layaknya manusia dalam lalu lintas hukum.⁴⁰ Badan hukum ini dapat berbentuk yayasan, perseroan terbatas, koperasi, atau bentuk lainnya yang diakui oleh hukum.

³⁷ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 19.

³⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Op.Cit., hlm. 87.

³⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 227.

⁴⁰ Chidir Ali, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 2005, hlm. 32.

Konteks peralihan hak atas tanah, KUHPerdata mengatur bahwa setiap subjek hukum yang akan melakukan perbuatan hukum peralihan hak harus memenuhi syarat-syarat tertentu, terutama berkaitan dengan kecakapan bertindak. Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Ketentuan ini menjadi landasan penting dalam menentukan validitas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh subjek hukum. Lebih lanjut, Pasal 1330 KUHPerdata secara tegas menyebutkan pihak-pihak yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yakni:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Meskipun ketentuan mengenai perempuan telah dihapuskan melalui SEMA No. 3 Tahun 1963, ketentuan mengenai kedewasaan tetap menjadi syarat penting dalam menentukan kecakapan bertindak subjek hukum.

3. Ketentuan Batasan Usia Dewasa menurut Pasal 330 KUHPerdata

Pasal 330 KUHPerdata merupakan ketentuan kunci yang mengatur tentang batasan usia dewasa dalam sistem hukum perdata Indonesia. Berdasarkan pasal tersebut, "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin." Ketentuan ini mengindikasikan bahwa KUHPerdata menetapkan batas usia dewasa pada umur 21 tahun atau telah menikah sebelum usia tersebut.

Lebih lanjut, Pasal 330 KUHPerdata juga mengatur bahwa "Jika perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali dalam kedudukan belum dewasa." Artinya, status kedewasaan yang diperoleh melalui perkawinan tetap berlaku meskipun perkawinan tersebut berakhir sebelum yang bersangkutan mencapai usia 21 tahun.

Ketentuan mengenai batas usia dewasa ini memiliki implikasi penting dalam konteks peralihan hak atas tanah. Seseorang yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum menikah dianggap belum dewasa dan karenanya tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, termasuk dalam melakukan peralihan hak atas tanah.⁴¹ Dalam praktiknya, perbuatan hukum yang dilakukan oleh mereka yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya.

Patut dicatat bahwa meskipun KUHPerdata menetapkan batas usia dewasa pada 21 tahun, perkembangan perundang-undangan di Indonesia memperlihatkan adanya variasi dalam menentukan batas usia dewasa. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, misalnya, menetapkan batas usia minimal untuk menikah bagi pria adalah 19 tahun dan bagi wanita adalah 16 tahun (sebelum direvisi oleh UU No. 16 Tahun 2019 yang menyamakan usia minimal perkawinan menjadi 19 tahun baik bagi pria maupun wanita). Selain itu, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 mendefinisikan anak sebagai seseorang yang belum berusia 18 tahun.

Keberagaman ketentuan mengenai batas usia dewasa dalam berbagai peraturan perundang-undangan ini kemudian menimbulkan persoalan dalam praktik hukum, termasuk dalam konteks peralihan hak atas tanah. Ketidakseragaman ini menjadi salah satu latar belakang diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

C. Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2015 tentang Batasan Usia Dewasa

1. Latar Belakang Penerbitan Surat Edaran

Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 26 Februari 2015. Penerbitan surat edaran ini dilatar belakangi oleh adanya kebutuhan akan kepastian hukum dalam menentukan batasan usia dewasa bagi subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Permasalahan yang muncul sebelum terbitnya surat

⁴¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Op.Cit., hlm. 126.

edaran ini adalah adanya pluralisme hukum mengenai batasan usia kedewasaan di Indonesia. Beberapa peraturan perundang-undangan menentukan batasan usia dewasa yang berbeda-beda, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan.⁴² Sebagai contoh, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam Pasal 330 menetapkan usia dewasa adalah 21 tahun, sementara Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menetapkan usia dewasa 18 tahun atau sudah menikah.

Perbedaan ketentuan tersebut mengakibatkan terjadinya kesulitan dan keraguan bagi petugas pelayanan pertanahan dalam menentukan kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan tanah.⁴³ Keberadaan berbagai aturan hukum yang berbeda ini juga mempengaruhi kepastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

Oleh karena itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu menetapkan suatu pedoman yang memberikan kepastian hukum mengenai batasan usia dewasa khusus dalam konteks pelayanan pertanahan. Hal ini merupakan implementasi dari asas kepastian hukum yang menjadi landasan dalam penyelenggaraan pelayanan publik, khususnya di bidang pertanahan.

2. Pokok-pokok Ketentuan dalam SE No. 4 Tahun 2015

Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2015 memuat beberapa pokok ketentuan penting yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan terkait dengan batasan usia dewasa. Berikut adalah pokok-pokok ketentuan yang terdapat dalam surat edaran tersebut:

a. Penetapan Batasan Usia Dewasa

Surat edaran ini menetapkan bahwa batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan adalah 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁴² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Op.Cit., hlm. 293.

⁴³ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 102.

b. Kedudukan Hukum Subjek Hak

Seseorang yang telah mencapai usia 18 tahun atau sudah kawin dianggap cakap melakukan perbuatan hukum pertanahan. Mereka memiliki kedudukan sebagai subjek hak yang dapat melakukan tindakan hukum dalam urusan pertanahan tanpa memerlukan perwalian atau pengampuan.⁴⁴

c. Perubahan Ketentuan Sebelumnya

Surat edaran ini mengubah ketentuan sebelumnya yang masih mengacu pada Pasal 330 KUHPerdata yang menetapkan usia dewasa 21 tahun. Dengan demikian, dalam pelayanan pertanahan, tolok ukur kedewasaan tidak lagi menggunakan KUHPerdata melainkan mengikuti ketentuan yang lebih baru dan lebih sesuai dengan kondisi kekinian.⁴⁵

d. Cakupan Pelayanan Pertanahan

Ketentuan dalam surat edaran ini berlaku untuk seluruh jenis pelayanan pertanahan yang melibatkan subjek hukum perorangan, termasuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan hak, dan pembaruan hak.

e. Penyeragaman Pelayanan

Surat edaran ini bertujuan untuk menyeragamkan pelaksanaan pelayanan pertanahan di seluruh kantor pertanahan di Indonesia, sehingga tidak terjadi perbedaan penafsiran dan penerapan hukum di lapangan.⁴⁶

Pokok-pokok ketentuan di atas menjadi landasan bagi seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada Masyarakat.

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit.*, hlm. 167.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, *Op.Cit.*, hlm. 519.

⁴⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 147.

3. Batasan Usia Dewasa Menurut SE No. 4 Tahun 2015

Batasan usia dewasa sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2015 adalah 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin. Ketentuan ini memiliki beberapa aspek penting yang perlu dicermati:

a. Harmonisasi dengan Peraturan Perundang-undangan

Penentuan batasan usia 18 tahun merupakan upaya harmonisasi dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Ketentuan ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014, serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

b. Alternatif Status Perkawinan

Selain kriteria usia, SE No. 4 Tahun 2015 juga menetapkan status "sudah kawin" sebagai alternatif penentuan kedewasaan. Hal ini berarti bahwa seseorang yang belum mencapai usia 18 tahun namun sudah menikah secara sah, tetap dianggap dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan.⁴⁷

c. Dasar Pertimbangan Yuridis

Penentuan batasan usia dewasa dalam surat edaran ini mempertimbangkan aspek yuridis berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 20/PUU-XI/2013 yang memutuskan bahwa frasa "21 tahun" dalam Pasal 98 ayat (1) UU No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak harus dimaknai "18 tahun".

d. Kondisi Objektif Masyarakat

Penentuan batasan usia dewasa juga mempertimbangkan kondisi objektif masyarakat Indonesia saat ini, di mana seseorang yang berusia 18 tahun

⁴⁷ Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2010, hlm. 92.

umumnya telah memiliki kematangan fisik, psikologis, dan sosial untuk bertanggung jawab atas tindakan hukum yang dilakukannya.⁴⁸

e. Cakap Hukum dalam Pertanahan

Seseorang yang telah memenuhi kriteria dewasa menurut SE No. 4 Tahun 2015 dianggap telah cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan, seperti menjadi pihak dalam jual beli tanah, penerima hibah, pemegang hak tanggungan, dan lain sebagainya tanpa memerlukan persetujuan atau pendampingan dari orang tua atau wali.⁴⁹

Dengan demikian, SE No. 4 Tahun 2015 memberikan kepastian hukum bahwa dalam konteks pelayanan pertanahan, seseorang dianggap dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum apabila telah berusia 18 tahun atau sudah kawin.

4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah kata berasal dari pasti, yang artinya tentu, sudah tetap, tidak boleh, suatu hal yang sudah tentu. Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu.⁵⁰

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan

⁴⁸ Achmad Sodiki, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013, hlm. 78.

⁴⁹ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.*, hlm. 129.

⁵⁰ H. Hijmans, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra, Aditya Bakti, Bandung , 2006, hlm. 208.

fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁵¹

Menurut Sudikno Mertukusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang. Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum.⁵²

Aristoteles dalam bukunya mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Hukum memiliki fungsi tidak hanya menegakkan keadilan tetapi juga menegakkan kepastian dan kemanfaatan.

Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Peraturan atau ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum. Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban

⁵¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

⁵² A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2009, hlm. 206.

dalam masyarakat karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan umum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan peran alat-alatnya
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkret. Namun demikian dalam prakteknya apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan satu sama lain. Adapun hal ini dikarenakan suatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjadi ketertiban dalam setiap aspek kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Inilah doktrin kaum positivis, yang dikenali pula sebagai doktrin yang mengajarkan dan meyakini adanya status hukum yang mengatasi kekuasaan dan otiritas lain, semisal otoritas politik. Inilah doktrin yang berkonsekuensi pada ajaran lebih lanjut agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi suatu perkara, menurut ajaran ini demi kepastian dan jaminan akan kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan yang disebut hukum nasional yang positif itu sajalah yang boleh digunakan secara murni dan konsekuensi untuk menghukumi sesuatu demi terwujudnya peradilan yang independent dengan hakim profesional yang tidak memihak.

Norma hukum jangan dicampuri dengan berbagai pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif lain, seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi atau apapun lainnya. Di tengah kehidupan masyarakat, setiap manusia harus diakui berkedudukan sama di hadapan hukum. Namun dalam kenyataan, apa yang dicita-citakan bahwa setiap warga Negara berkedudukan sama di hadapan hukum dan kekuasaan itu tidak selamanya dapat direalisasikan. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵³

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁵⁴

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁵⁵

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁵⁶

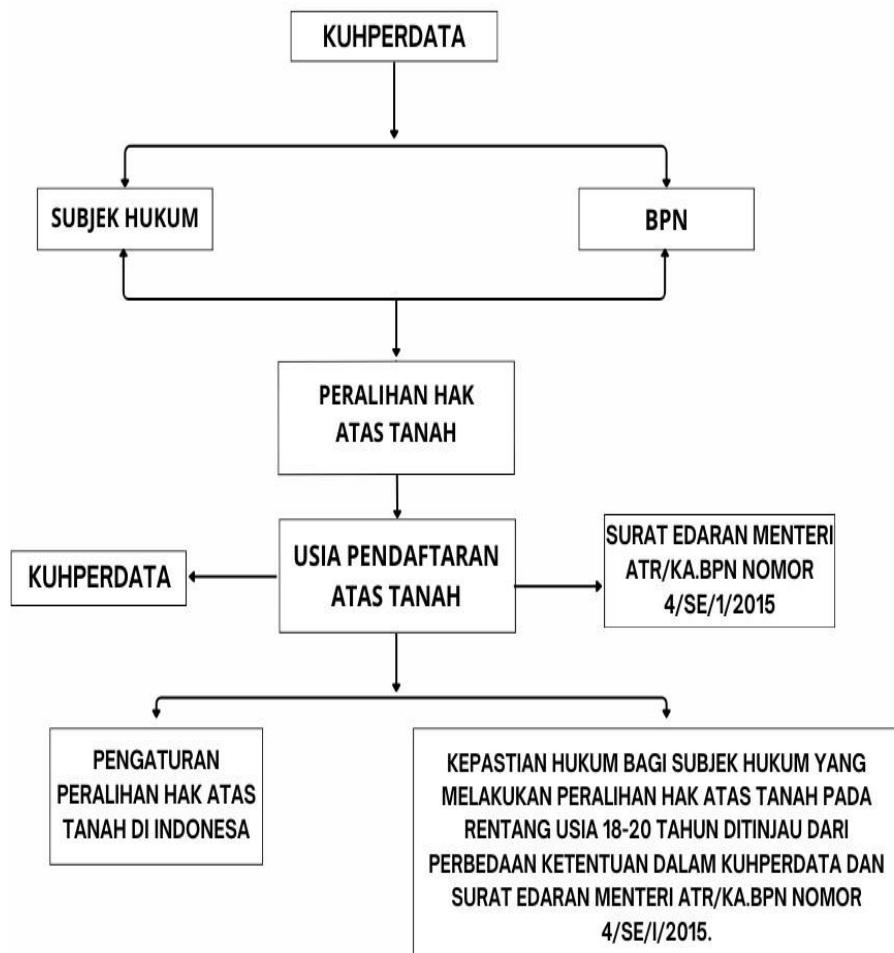
⁵⁴ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

⁵⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

⁵⁶ Ibid, hlm. 95.

D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir dalam dalam penelitian ini adalah :



Keterangan:

Kerangka pikir dalam penelitian ini menggambarkan alur pemikiran dalam menganalisis subjek hukum dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan dua perspektif hukum yang berbeda. Penelitian ini difokuskan pada perbandingan ketentuan mengenai subjek hukum dalam peralihan hak atas tanah antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

Kerangka pikir ini diawali dengan KUHPerdata sebagai landasan hukum utama yang mengatur aspek keperdataan, termasuk hak kebendaan atas tanah, dan menjadi dasar dalam menentukan hubungan hukum antara para pihak yang terlibat dalam peralihan tersebut. Di dalam kerangka ini juga terdapat elemen-elemen hukum penting, yaitu subjek hukum yang mencakup orang perorangan dan badan hukum sebagai pihak yang memiliki hak dan kewajiban dalam peralihan tanah, serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang berwenang dalam menyelenggarakan urusan pertanahan.

Permasalahan utama yang menjadi fokus penelitian ini adalah mengenai batas usia pendaftaran dalam peralihan hak atas tanah, yang merupakan aspek penting dalam proses peralihan itu sendiri. Untuk menganalisisnya, digunakan dua sumber hukum pembanding, yaitu KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN. KUHPerdata melalui Pasal 330 menetapkan bahwa seseorang dianggap dewasa dan cakap hukum apabila telah berusia 21 tahun atau telah menikah meskipun belum mencapai usia tersebut, yang berfungsi sebagai dasar hukum materiel terkait kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Di sisi lain, Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 4/SE/I/2015, khususnya pada angka 5, menetapkan bahwa batas usia dewasa dalam pelayanan pertanahan adalah 18 tahun atau telah menikah, sebagai aturan teknis administratif yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah.

Penelitian ini kemudian mengkaji dua aspek utama, yakni pengaturan peralihan hak atas tanah di Indonesia dan kepastian hukum yang dihasilkan dari keberlakuan kedua ketentuan tersebut. Dalam konteks ini, kerangka pikir mencerminkan adanya potensi pertentangan normatif antara KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri, khususnya mengenai batasan usia dewasa sebagai syarat kecakapan hukum. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis secara yuridis mengenai siapa yang dapat dianggap sebagai subjek hukum yang cakap dalam melakukan peralihan hak atas tanah menurut kedua perspektif hukum tersebut, serta menilai implikasi hukumnya terhadap keabsahan proses peralihan hak atas tanah dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁵⁷ Penelitian hukum normatif (*legal research*) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.⁵⁸

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian deskriptif merupakan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian hukum deskriptif merupakan penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini Pendekatan Perundang-Undangan. Pendekatan Perundang-Undangan yaitu pendekatan yang menganilis, menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan persoalan hukum yang terjadi saat ini. Dalam praktiknya pendekatan ini melibatkan studi dokumentasi dengan fokus utama pada teks undang-undang, peraturan

⁵⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 13-14.

⁵⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2007, hlm. 35.

presiden, keputusan presiden dan regulasi lain yang terkait, untuk kemudian diambil esensi kaidah hukum dari setiap pasal yang relevan.

D. Data dan Sumber Data

Data dan penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder biasanya di peroleh dari studi pustaka dan dokumen, dengan cara mengumpulkan data dari berbagai sumber bacaan berupa peraturan perundan-undangan yang berlaku.⁵⁹ Sumber data merupakan sesuatu yang sangat penting di dalam penelitian. Sumber data dalam penelitian berarti subjek dari mana suatu data diperoleh.⁶⁰ Pada penelitian ini menggunakan sumber, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan-bahan hukum yang memiliki sifat mengikat dan mempunyai otoritas yang berupa peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Thun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- f. Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang berasal dari pengetahuan yang bersumber dari bahan-bahan kepustakaan seperti dokumen resmi, buku-buku hukum, teori, pendapat para ahli, literatur, jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu yang dimuat dalam skripsi, tesis maupun disertasi,

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 151.

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, *Ibid.*, hlm. 57-58.

3. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang bersifat pelengkap yang menyediakan petunjuk maupun elaborasi lebih lanjut dari bahan hukum primer dan sekunder yang berupa tulisan ilmiah non-hukum yang berkaitan dengan penelitian berupa kamus-kamus, artikel dan surat kabar.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan, yaitu dengan pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka. Untuk memperoleh data dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1. Studi Pustaka

Studi Pustaka Studi pustaka, yaitu pengkajian tertulis mengenai hukum yang bersumber dari bahan-bahan hukum dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.⁶¹ Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian.

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca dan mengutip literatur-literatur, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 tentang batas usia dewasa dalam rangka pelayanan pertahanan.

⁶¹ Abdulkadir Muhammad, *Ibid.*, hlm. 126.

F. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya yang dapat dilakukan adalah pengolahan data, adapun tahapan dalam pengolahan data yaitu :

1. Pemerikasaan Data

Yaitu data yang terkumpul diperiksa pemberarannya apakah data yang terkumpul melalui studi Pustaka, dokumen, sudah dianggap lengkap, relevan, jelas, tidak berlebihan, tanpa kesalahan.

2. Klasifikasi Data

Yaitu penempatan data menurut kelompok-kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar-benar diperlukan dan akuran untuk kepentingan penelitian.

3. Penyusunan/sistemasi data

Yaitu penempatan data secara sistematis yang sudah di edit agar menjadi satu kesatuan yang bulat dan terpadu pada subpokok.

G. Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan yang dilakukan adalah proses pengolahan bahan hukum secara sistematis, mendalam, dan argumentatif dengan menggunakan penalaran hukum untuk memberikan deskripsi dan penilaian normatif yang hasilnya berupa pemahaman mendalam.⁶²

⁶² Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

V. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan Hasil penelitian dan pembahasan tersebut diatas maka penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, yang kemudian di dukung dengan aturan pelaksana sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun beberapa ketentuannya telah diubah dan disempurnakan dengan peraturan yang lebih baru, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 dan peraturan pelaksana di bawahnya seperti Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, serta pengaturan mengenai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peraturan ini menjadi inti dasar dari pelaksanaan UUPA sebagai unifikasi hukum pertanahan di Indonesia dan menjadi sumber hukum tanah nasional yang diharapkan dapat menjawab segala masalah pertanahan.
2. Kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015, kepastian hukumnya adalah sah dan mengikat, kekuatan edaran berlaku bagi setiap masyarakat yang hendak melakukan pengurusan peralihan hak atau pemeliharaan data pertanahan.

B. Saran

Berdasarkan Simpulan tersebut diatas, maka penulis memberikan saran dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Pemerintah seharusnya melakukan sosialisasi secara berkala dan terstruktur sampai ke lapisan bawah masyarakat, melalui laman resmi website ATR/BPN (<https://www.atrbpn.go.id>), Instagram resmi ATR/BPN (kementerian.atrbpn), serta pemberitahuan resmi lainnya, baik melalui *daring* dan *luring*. Tertib administrasi pertanahan masih harus dilakukan pembenahan karena kurangnya kesadaran dan minat masyarakat dalam berkontribusi menyelaraskan data pertanahan, stigma negatif akan biaya yang mahal, pengurusan yang rumit dan waktu yang lama sering kali menghantui masyarakat hingga akhirnya merusak citra penegak hukum pertanahan, selain itu pemerintah juga harus melakukan peningkatan kualitas terhadap aparatur pejabat di lingkup bidang pertanahan agar terus relevan dan kompeten di bidangnya.
2. Pemerintah terkait harus segera membentuk peraturan pelaksana yang membuat kekuatan hukum mengikat dalam pelaksanaan pemeliharaan data tanah dengan berfokus pada batas usia seseorang untuk dikatakan cakap, agar peraturan memberi kejelasan yang tepat sehingga tidak lagi terjadi kecaburan hukum atau perbedaan pemahaman mengenai batas usia dewasa sebagai akibat terlalu banyaknya acuan hukum yang mengatur berbeda-beda.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. (2009). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- (2018). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Ali, Achmad. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Ali, Chidir. (2005). *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Ali Safa'at, Muhammad. (2020). *Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris*. Malang: Setara Press.
- Amiruddin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Budiono, Herlien. (2021). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darus Badrulzaman, Mariam. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ginting, Darwin. (2010). *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hajati, Sri. dkk. (2011). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Harsono, Boedi. (1997). *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*. (Ceramah yang disampaikan pada symposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977).
- (2007). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti.

- (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, Andy. (2014). *Hukum Petanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Hijmans, H. (2006). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra, Aditya Bakti.
- HS, Salim. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pemda Akta Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kansil, C.S.T. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Madjedi, A. Hasan. (2009). *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Marzuki, Peter, Mahmud. (2007). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muchsin, (2004). *Masa Depan Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Badan Litbang Agama dan Diklat Keagamaan.
- Muhammad, Abdulkadir. (2010). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini, Widjaja, Gunawan. (2010). *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- (2015). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Perangin, Effendi. (1989). *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Purnamasari, Devita, Irma. (2014). *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa.

- Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Salim HS. (2018). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samsaimun. (2018). *Peraturan Jabatan PPAT*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- (2018). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Pribadi Bagian I (Persoon Alamiah)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sodiki, Achmad. (2013). *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Soekanto, Soerjono. Mauji, Sri. (2009). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Soeroso, R. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suardi. (2005). *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermassa.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. (2019). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sumardjono, Maria S.W. (2017). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sutedi, Adrian. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- (2019). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- (2006). *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Supriadi. (2009). *Hukum Agrari*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yulianingsih, Wiwin. Sutrisno. (2016). *Etika dan Profesi Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Jurnal

- Asri Arianda, “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah Melalui Hibah untuk anak di bawah umur”, *Jurnal Repertorium* Vol. 3 No. 2, 2016.
- Nurkholis, “Penetapan Usia Dewasa Cakap Hukum Berdasarkan Undang- Undang Dan Hukum Islam”, *Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam* Vol.8 No.1 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan.