

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI
JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG
DALAM GANGGUAN KEJIWAAN**

SKRIPSI



VIQRIE FRANS MORRIES
NPM. 181710057

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
PONTIANAK
2023**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI
JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG
DALAM GANGGUAN KEJIWAAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Persyaratan Menjadi
Sarjana Hukum**

Oleh

**VIQRIE FRANS MORRIES
NPM. 181710057**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK
PONTIANAK
2023**

PENGESAHAN

Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Proposal Fakultas Hukum
Muhammadiyah Pontianak Dan Diterima Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Tanggal 4 Juli 2023

Dewan Penguji:

1. Heru Yudi Kurniawan S.H., M.H
.....
2. Dr.Gembongseto Hendro Soedagoeng S.H., Sp. N., M. Kn.
.....
3. Tri Atika Febriany, S.H., M.H.
.....
4. Dr.Hazilina, S.H., M.M., M.Kn., C.M.C
.....

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PONTIANAK**

DEKAN

**Anshari, S.H., M.H
NIDN. 1118078702**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Peminatan Hukum Perdata

Oleh

VIORIE FRANS MORRIES
NPM. 181710057

Pontianak, 4 Juli 2023

Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Heru Yudi Kurniawan, S.H., M.H.
NIDN. 1121018901

Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng, S.H., Sp. N., M. Kn.
NIDK.8843723420

PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Segala proses dalam penyusunan skripsi saya jalankan melalui prosedur dan kaidah yang benar serta didukung dengan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

Jika di kemudian hari ditemukan kecurangan, maka saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan hak terhadap ijazah dan gelar yang saya terima.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 4 Juli 2023



VIQRIE FRANS MORRIES

NPM. 181710057



BIODATA PENULIS

Nama : **Viqrie Frans Morries**
Tempat, Tanggal Lahir : **Singkawang, 10 November 2000**
Jenis Kelamin : **Laki-Laki**
Agama : **Islam**

NAMA ORANG TUA

Bapak : **Harfian Morries**
Ibu : **Masyitha**
Alamat : **Jl. Yos sudarso No.03 Kel. Kuala Kec. Singkawang Barat**

JENJANG PENDIDIKAN

• **TK** : **Masjid Raya Singkawang**
• **SD** : **SD Negeri 1 Singkawang**
• **SMP** : **SMP Negeri 1 Singkawang**
• **SMA** : **SMA Negeri 10 Singkawang**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirrobbil'alamin, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG DALAM GANGGUAN KEJIWAAN”**. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, arahan dan dukungan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tiada terhingga kepada **Heru Yudi Kurniawan S.H., M.H.**, selaku pembimbing utama dan **Dr. Gembongseto Hendro Soedagoeng S.H., Sp. N., M. Kn.**, selaku pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran serta dengan penuh kesabaran memberikan pengarahan dan membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Pontianak Bapak Dr. Doddy Irawan S.T., M. Eng
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak Bapak Anshari S.H., M.H dan sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
3. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak Bapak M. Fajrin S.H., M.H dan sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Bapak Heru Yudi Kurniawan S.H., M.H. dan sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah sekaligus sebagai Pembimbing I.
5. Bapak Dr.Gembongseto Hendro Soedagoeng S.H., Sp. N., M. Kn. sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah selaku Pembimbing II.
6. Ibu Tri Atika Febriany, S.H., M.H. sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah selaku Penguji I.
7. Ibu Dr.Hazilina, S.H., M.M., M.Kn., C.M.C. sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah selaku Penguji II.
8. Seluruh Bapak dan Ibu dosen dan akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
9. Hakim Pengadilan Negeri Singkawang Roby Hermawan Citra, S.H., M.H.
10. Notaris/PPAT Singkawang Franciska Aprillia Pessy. S.H., M.Kn. yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
11. Segenap staf Kantor Notaris Franciska Aprillia Pessy. S.H., M.Kn. yang telah bersedia membantu saya dalam memperoleh data penelitian.
12. Orang tua yang tercinta, Harfian Morries dan Masyitha yang dengan doa-doa tulusnya untuk keberhasilan dan kebahagiaan saya serta penyemangat saya.

13. Teman yang menyemangati saya dalam bentuk kata-kata pemicu agar lebih baik kedepannya selama saya menulis skripsi Irfan Noviandi, S.Sos.
14. Teman yang membantu dan menyemangati saya dalam menulis skripsi saya Anggit Setya Prayogi, S.E.
15. Teman-teman semua yang memberikan dukungan semangat dan motivasi kepada saya dalam menulis skripsi ini yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Juga kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga segala amal kebbaikannya mendapat imbalan yang tak terhingga dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis berharap untuk dapat memperoleh saran, masukan dan kritikan yang membangun demi kesempurnaan penyusunan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak demi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi di bidang Hukum.

Pontianak, 4 Juli 2023

Penulis

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
BIODATA PENULIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Teori	12
2. Manfaat Praktis	13
E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konsep Penelitian	14
F. Metode Penelitian	27
1. Jenis Penelitian	27
2. Pendekatan Masalah	28
3. Bahan-bahan Hukum	33
4. Teknik Pengumpulan Data	34
5. Teknik dan Analisis Data	35
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	
1. Jual beli secara umum	36
2. Pengertian jual beli tanah	38
3. Syarat-syarat jual beli	40
B. Tinjauan umum tentang orang dalam gangguan kejiwaan menurut undang-undang	
1. Pengertian orang dalam gangguan kejiwaan	41
2. Kedudukan orang dalam gangguan kejiwaan dalam jual beli	43
3. Kedudukan orang dalam gangguan kejiwaan dalam jual beli objek tanah	45
C. Tinjauan umum tentang permohonan pengampunan mengenai wali dan izin jual	
1. Prosedur permohonan pengampunan	46
2. Kedudukan seseorang dalam gangguan kejiwaan berdasarkan permohonan Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw atas wali dan izin jual	49

BAB III PROSES PEMBELIAN OBJEK TANAH YANG DIMILIKI ORANG YANG MENGALAMI GANGGUAN KEJIWAAN

- A. Dasar pertimbangan hakim mengabulkan permohonan atas wali dan izin jual 53
- B. Dasar Pertimbangan Hakim mengabulkan permohonan Ibunya sebagai Pengampu dan mewakili administrasi jual beli objek tanah..... 59
- C. Peran Instansi terkait pelaksanaan proses jual beli objek tanah yang dimiliki orang dalam ganggua nkejiwaan 60

BAB IV KEABSAHAN MENGENAI JUAL BELI OBJEK TANAH YANG DIMILIKI ORANG YANG MENGALAMI GANGGUAN JIWA

- A. Analisis Yuridis Keabsahan Jual Beli Objek Tanah yang Dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa 66
- B. Implementasi Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw mengenai administrasi jual beli objek tanah yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT..... 72
- C. Analisis Terhadap Permohonan Penetapan Orang dalam Gangguan Kejiwaan atas Wali dan Izin Jual 75

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 83
- B. Saran 84

DAFTAR PUSTAKA 86

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1: Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual

LAMPIRAN 2: Wawancara terkait proses jual beli tanah di Kantor Notaris/PPAT Singkawang bersama Ibu Franciska Aprillia Pessy, S.H., M. Kn.

LAMPIRAN 3: Wawancara mengenai pernyataan terkait dengan Putusan Hakim Nomor 164/PDT.P/2021/SKW tentang Wali dan Izin Jual di Kantor Pengadilan Negeri Singkawang bersama Bapak Hakim Roby Hermawan Citra, S.H., M.H.

LAMPIRAN 4: Lembar Persetujuan Responden

LAMPIRAN 5: Transkrip Wawancara

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Singkawang merupakan kota pantai sekaligus perbukitan. Kota ini juga memiliki perpaduan yang sangat unik. Bahkan Gunung Besar yang ada di bagian selatan kota langsung menyentuh bibir pantai Laut Natuna. Gugusan pegunungan di wilayah Singkawang Selatan yang membentang dari Gunung Poteng disebelah timur hingga Gunung Besar di barat memberikan kesan indah dan sejuk bagi kota ini. Bahkan beberapa bukit jauh menyentuh ke dalam bagian kota yaitu Gunung Sari dan Gunung Roban.

Sungai Singkawang merupakan salah satu sungai yang bermuara di Laut Natuna dan melewati pusat kota. Sungai Singkawang ini berhulu di Gunung Roban, sebagian airnya juga berasal dari Gunung Poteng. Di selatan, Sungai Sedau, Sungai Jintan dan Sungai Merah mengalir langsung ke Laut Natuna dan umumnya berhulu di beberapa kawasan pegunungan seperti Gunung Jintan, Gunung Sijangkung, Gunung Pasi, Gunung Besar dan lain-lain.¹

Kota singkawang merupakan kota yang memiliki daerah pegunungan dan terdapat sungai yang mengalir ditengah kota. Dengan adanya sebagian daerah yang memiliki pegunungan yang menyebabkan kota ini dapat dikatakan masih cukup sejuk dan indah. Sungai yang terdapat di Kota singkawang berada di sepanjang tengah kota menjadikan keunikan tersendiri bagi kota ini.

Setara Institute merilis indeks kota toleran 2021. Kota Singkawang adalah kota multietnis, kita ada 17 paguyuban dan kita adalah miniaturnya Indonesia. Walikota Singkawang Thjai chui mei S.E., M.H. dan Wakil Wali Kota Drs.H.

¹ <https://portal.singkawangkota.go.id/geografis/> dikunjungi pada tanggal 23 September 2022 Jam 18:41

Irwan, M.Si. menyatakan Keberhasilan Kota Singkawang menjadi kota yang harmonis antar etnis, suku, dan agama merupakan kerja sama seluruh pihak.²

Kota singkawang merupakan kota toleransi di Indonesia. Kota Singkawang hidup rukun dengan berbagai suku yang terjalin harmonis menjadi satu didalam sebuah kota. Keunikan dan keberagaman budaya menjadikan Kota Singkawang menjadi tujuan bagi para pengunjung.

Tanah merupakan salah satu faktor yang paling penting dan utama di dalam kehidupan manusia. Karena pada kenyataanya manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup di atas tanah (bertempat tinggal) dan memperoleh bahan pangan dengan cara memberdayakan tanah, lebih dari itu tanah mempunyai hubungan yang sangat emosional dengan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bukan hanya dalam kehidupannya saja, bahkan ketika meninggalpun manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan.

Berdasarkan peraturan yang telah ditata dan diatur secara sistematis dalam UUD Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 1 ayat (3) “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum tentunya Pemerintah di dalam membuat peraturan perundang-undangan tentunya telah memiliki tujuan agar masyarakat Indonesia memiliki kesadaran akan pentingnya hukum di dalam bernegara.

² <https://nasional.kompas.com/read/2022/03/30/17153441/setara-institute-nobatkan-singkawang-kota-paling-toleran-di-indonesia> dikunjungi pada tanggal 22 Agustus 2022 Jam 16:00

Dalam sistem hukum di Indonesia, Pasal 33 ayat (3) menentukan, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”³

Tanah yang merupakan komoditas yang bisa diperjual belikan, sehingga praktik jual beli tanah kerap terjadi di dalam kehidupan masyarakat dan di dalam jual beli tanah tentu menghasilkan adanya sebuah peralihan hak atas tanah dan bentuk sertifikat hak milik, Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisikan tentang:

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.⁴

Akan tetapi, melihat dari fungsi peralihan hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran itu sendiri, maka peralihan hak atas tanah itu harus dituangkan dalam akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang dalam hal ini adalah PPAT. Dengan demikian tidak dapat dilakukan peralihan hak atas tanah itu jika tidak dituangkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

³ UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 1868 KUHPer yang dimaksud dengan “akta otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.⁵

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil bilamana akta otentik dibuat menurut ketentuan yang berlaku, maka akta itu akan mengikat terhadap para pihak sebagai akta otentik dan termasuk didalamnya pengadilan yang harus menerima akta otentik tersebut sebagai alat bukti yang sempurna.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga memberikan garansi kepada Notaris bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum.⁶

Perubahan dilakukan cukup banyak karena beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan. Perubahan juga dimaksudkan untuk lebih menegaskan dan memantapkan tugas, fungsi, dan kewenangan Notaris sebagai pejabat yang menjalankan pelayanan publik, sekaligus sinkronisasi dengan undang-undang yang lain.

Undang-Undang tentang Jabatan Notaris untuk menegaskan mengenai jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh undang-undang.

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat, suatu lembaga yang

⁵ KUHPerdata Pasal 1868

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.⁷

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli yang mana pihak satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda khususnya yakni mengenai objek tanah melalui transaksi jual tanah kepada pihak lainnya. Berkenaan dengan permasalahan yang terjadi dimana seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan melakukan transaksi jual beli atas tanah yang dimilikinya.

Pasal 1457 KUHPperdata yakni berbunyi bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁸

Menurut Pasal tersebut diatas dapat diartikan bahwa tanah dapat beralih kepada orang lain setelah adanya transaksi yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli atau melalui jual beli.

Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat dan demi terselenggaranya jual beli tanah di Indonesia. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu juga berguna bagi pemerintah untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional serta berguna bagi para pihak yang

⁷ A.P. Parlindungan, 1990, Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Cet.VI, Alumni, Bandung, hal. 23-24

⁸ KUHPperdata pasal 1457

berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.⁹

Pembebasan atau pelepasan hak atas tanah adalah pelepasan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dimilikinya dengan cara pemberian ganti rugi yang besarnya didasarkan pada musyawarah antara kedua pihak sedangkan pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara atas tanah milik yang diatur didalam Undang-Undang.

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ialah:

1. Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.
2. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lainnya.¹⁰

Hak milik merupakan hak terkuat yang dipunyai orang atas tanah dalam bentuk sertifikat dan juga dapat diwariskan kepada ahli waris dari si pewaris. Hak milik disini berbentuk sebuah sertifikat tanah yang mana dapat dibuktikan kekuatan hukumnya tanpa mengurangi hak yang memiliki tersebut dan dapat jikalau si pemilik sertifikat melakukan proses jual beli tanah.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menentukan, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 18

¹⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20

dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹¹

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Minyak dan Gas Bumi sebagai sumber daya alam strategis yang terkandung di dalam bumi wilayah hukum pertambangan Indonesia merupakan kekayaan nasional yang dikuasai negara.

Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah atau hak milik yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.
2. Dialihkan atau pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.¹²

Dari kedua bentuk peralihan hak atas tanah tersebut, dalam hal ini seseorang yang mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya dapat beralih kepada pihak lainnya dengan cara melakukan perbuatan hukum dengan cara transaksi jual beli. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli dihadapan PPAT, maka jual beli hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak atas tanah yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang sah dari penjual, karena dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah berarti penjual adalah orang atau pihak yang sah menurut hukum untuk menjual.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1666 Hibah adalah suatu pemberian oleh seseorang yang masih hidup kepada orang lain secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang bergerak maupun barang tidak bergerak.¹³

¹¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3)

¹² Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 301

¹³ KUHPer Pasal 1666

Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang yang diserahkan. Penghibahan hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup.

Di dalam Kompilasi Hukum Islam, ketentuan tentang Hibah dimuat di dalam Pasal 171 huruf g dan Pasal 210 sampai Pasal 214. Dalam Pasal 171, Hibah adalah “pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.”¹⁴

Definisi dari Hibah yang telah diatur pada pasal 171 huruf g KHI, yaitu Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.

Berkenaan dengan kasus yang akan saya teliti dimana pemilik sertifikat tanah yang akan melakukan jual beli di hadapan PPAT tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sehingga ia berhak akan pengampunan bagi dirinya dalam melakukan transaksi jual beli tanah tersebut.

Dalam kehidupan bermasyarakat orang yang mengalami gangguan jiwa kerap dianggap orang yang tidak dapat berpikir dalam bertindak sesuatu apalagi dalam melakukan suatu tindakan hukum. Adapun definisi Gila menurut KBBI artinya adalah orang yang sarafnya terganggu atau pikirannya tidak normal.¹⁵

Orang yang mengalami gangguan kejiwaan di masyarakat sering dianggap tidak mempunyai kedudukan hak yang sama dalam kehidupan bermasyarakat apalagi melakukan sesuatu yang berkenaan dengan hukum, akan tetapi disini dapat dilihat dari perspektif hukum bahwa orang yang mengalami gangguan

¹⁴ Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 171 huruf g

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

kejiwaan dapat melakukan proses hukum dengan izin pengadilan untuk menetapkan pengampuan bagi orang yang mengalami gangguan jiwa tersebut sehingga berjalan demi mencapai suatu keadilan bagi manusia tentunya.

Pengampuan adalah orang yang dianggap tidak cakap dalam segala hal untuk bertindak bagi dirinya sendiri. Ketentuan yang mengatur tentang pengampuan terdapat dalam Pasal 433 sampai dengan 462 KUHPerdara yang berisikan alasan tentang seseorang yang diletakkan dibawah pengampuan sedangkan perbedaan dengan perwalian yakni orang yang belum cukup umur sehingga dianggap belum layak melakukan tindakan bagi dirinya sendiri karena dianggap belum dewasa yang mana terdapat dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa kedewasaan seseorang adalah ketika berumur 21 tahun atau sudah menikah.

Pasal 1330 KUHPerdara berbunyi “Bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap”.¹⁶

Berdasarkan Pasal diatas yang dapat membuat suatu perikatan yakni orang yang cakap, akan tetapi dalam hal ini seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan dapat melakukan perbuatan hukum yang telah ditentukan undang-undang. Sehingga tanpa mengurangi hak-haknya dengan cara penetapan dari mekanisme peradilan yang dilakukan orang terdekatnya, demi berjalannya suatu keadilan yang hendak dicapai.

Gangguan jiwa adalah sindrom pola perilaku seseorang yang secara khas berkaitan dengan suatu gejala penderitaan (*distress*) atau hendaya (*impairment*)

¹⁶ KUHPerdara Pasal 1330

di dalam satu atau lebih fungsi yang penting dari manusia, yaitu fungsi psikologik, perilaku, biologik, dan gangguan itu tidak hanya terletak di dalam hubungan antara orang itu tetapi juga dengan masyarakat.¹⁷

Orang yang mengalami gangguan kejiwaan tidak mengurangi hak-haknya juga dalam melakukan proses hukum termasuk seperti transaksi jual tanah yang dilakukan demi kelangsungan hidupnya sendiri. Dalam hal ini keluarga dari yang bersangkutan tersebut, dapat melalui mekanisme peradilan dalam bentuk permohonan yang dilakukan keluarga terdekatnya.

Undang Undang Negara Republik Indonesia nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia Pasal 4 berbunyi “Hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kebebasan pribadi, pikiran dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dan persamaan di hadapan hukum, dan hak untuk tidak dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun dan oleh siapapun”.¹⁸

Berdasarkan Undang-undang diatas maka dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki kedudukan yang sama termasuk orang yang mengalami gangguan kejiwaan ini sehingga tidak mengurangi haknya walaupun dalam keadaan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Pengakuan terhadap HAM tersebut menunjukkan bahwa orang yang mengalami gangguan kejiwaan sama kedudukan haknya dengan orang normal pada umumnya dalam melakukan perbuatan hukum.

Adapun seseorang yang ingin melakukan suatu perjanjian dapat mengikuti ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Adanya kata sepakat.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.

¹⁷ Dewi Norma Palupi, 2019, “Karakteristik Keluarga DGJ dan Kebersertaan JKN Hubungannya dengan Tindakan Pencarian Pengobatan bagi ODGJ”, Vol. 7 No. 2, 2019.

¹⁸ Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Pasal 4 tentang Hak Asasi Manusia

4. Adanya sebab yang halal.¹⁹

Dari keempat syarat sah perjanjian yang termasuk ke dalam syarat subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan para pihak. Sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Jika tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian akan berujung pada pembatalan perjanjian.

Perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri.

Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat diuraikan secara rinci berkenaan dengan kata sepakat, cakap hukum, sebab hal tertentu, dan sebab yang halal yakni:

1. Kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian menjadi hal utama dalam juga membuat suatu perjanjian yang mana pihak penjual dan pembeli sepakat dan saling mengikatkan diri dalam ketentuan hukum jual beli yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

¹⁹ KUHPerdara pasal 1320

2. Dilihat dalam perspektif hukum Perdata bahwa orang yang mengalami gangguan kejiwaan dianggap tidak cakap karena termasuk orang yang ditaruh dibawah pengampuan dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, demi tidak mengurangi hak-hak atas tanah yang dikuasainya. Dengan demikian harus menempuh jalur hukum yakni dengan melakukan permohonan penetapan pengampuan ke pengadilan agar proses transaksi jual objek tanah tersebut dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Langkah-langkah hukum yang dilakukan dengan tepat agar transaksi jual beli tanah tersebut berkekuatan hukum yang jelas.
3. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak yang mana barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan khususnya dalam hal ini mengenai objek tanah.
4. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Indonesia telah menetapkan suatu peraturan yang menyatakan orang dalam gangguan kejiwaan tidak cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum terdapat didalam KUHPerdata Pasal 1320, tentunya melihat hal ini mengacu pada orang yang mengalami gangguan kejiwaan atas aset yang dimilikinya. Hal tersebut justru terjadi disalah satu masyarakat, khususnya masyarakat di Kota Singkawang.

Kedudukan seseorang yang dibawah pengampuan adalah sama dengan seseorang yang belum dewasa. Akan tetapi, seorang karena keborosan dirinya masih dapat membuat surat wasiat serta menikah.²⁰

Pada dasarnya orang yang mengalami gangguan kejiwaan tidak dapat melakukan tindakan bagi dirinya sendiri sehingga diperlukan adanya pengampuan bagi dirinya sendiri. Salah satu warga Kota Singkawang merupakan orang mengalami gangguan kejiwaan menempatkan dirinya dibawah pengampuan atas dasar ini dapat melalui mekanisme peradilan yang dilakukan oleh pihak keluarga terdekatnya.

Pengadilan adalah suatu lembaga berwenang yang melaksanakan sistem peradilan untuk memeriksa, memutus, dan mengadili suatu perkara, dilihat dari kasus yang terjadi disini yang bersangkutan dengan harta yang dimilikinya merupakan orang yang mengalami gangguan kejiwaan sehingga ia berhak meminta pengampuan bagi dirinya yang dilakukan oleh anggota keluarga terdekatnya melalui permohonan pengadilan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas menarik minat penulis untuk melakukan penelitian hukum terkait masalah yang dipaparkan maka penulis mengangkat tema ***“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG DALAM GANGGUAN KEJIWAAN”***.

B. Rumusan Masalah

Berlatar belakang penelitian tersebut diatas maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁰ R. Abdoel Djamali, 2018, Pengantar Hukum Indonesia. Cet.2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 157

1. Bagaimana proses pembelian objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa?
2. Bagaimana keabsahan jual beli objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui, menjelaskan dan mendeskripsikan berbagai macam perumusan masalah tentang:

1. Untuk mengetahui proses pembelian objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa.
2. Untuk mengetahui keabsahan jual beli objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini melalui dua pandangan diantaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan keilmuan khususnya di bidang Akademik bagi Mahasiswa Fakultas Hukum khususnya dan bagi perkembangan dan pengetahuan keilmuan mengenai Hukum, khususnya didalam "***ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG DALAM GANGGUAN KEJIWAAN***".

2. Manfaat praktis

Secara praktis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada para pembaca pada umumnya dan lainnya. Dan juga dapat

memberikan pengetahuan bagi pemilik Sertifikat tanah atas nama orang yang mengalami kejiwaan dalam melakukan jual beli tanah.

a. Bagi Penulis

Sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar S-1 dan juga diharapkan untuk menambah wawasan keilmuan terutama dalam bidang Hukum Perdata mengenai permasalahan tanah di Indonesia.

b. Bagi masyarakat

Diharapkan masyarakat mengetahui proses jalannya hukum demi mencapai keadilan serta hukum sebagai solusi dalam menyelesaikan masalah khususnya pada jual beli tanah orang yang mengalami gangguan kejiwaan atas aset yang dimilikinya berupa sertifikat tanah melalui putusan hakim yang tidak dapat diintervensi dari pihak manapun dan bersifat tetap.

c. Bagi Civitas Akademik

Diharapkan menjadi salah satu acuan tentang pembahasan mengenai transaksi jual beli sertifikat tanah yang dikuasai orang yang mengalami gangguan kejiwaan dan juga menambah ilmu pengetahuan serta wawasan Akademik bagi mahasiswa Universitas Muhammadiyah Pontianak, khususnya mahasiswa fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Pontianak.

E. Kerangka Teoritis dan Konsep Penelitian

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Keadilan

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstern yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung ekstern itu menyangkut 2 orang atau benda. Bila 2 orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Kalau tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Pembagian Keadilan menurut Aristoteles yaitu:

1. Keadilan Komulatif adalah perlakuan terhadap seseorang yang tidak melihat jasa yang dilakukannya, yakni setiap orang mendapat haknya.
2. Keadilan Distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang telah dibuat, yakni setiap orang mendapat kapasitas dengan potensi masing-masing.
3. Keadilan Findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.²¹

Keadilan bagi masyarakat di Indonesia sendiri masih sulit didapatkan khususnya berkaitan dengan permasalahan yang diangkat yakni salah satu warga yang berada di kota Singkawang yang mengalami gangguan kejiwaan dan berhak akan keadilan bagi kelangsungan hidupnya kedepan atas aset yang dimilikinya.

Di antara problema ini, yang paling sering menjadi hal utama adalah tentang persoalan keadilan dalam kaitannya dengan hukum. Hal ini dikarenakan hukum atau aturan perundangan harusnya adil, tapi nyatanya seringkali tidak. Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum.²²

Berkaitan dengan orang yang mengalami gangguan kejiwaan dianggap tidak cakap hukum dilihat dari situasi yang terjadi pada Salah satu masyarakat Kota Singkawang memiliki aset berupa sertifikat tanah yang merupakan bagian hak dimilikinya melalui turun waris dari setiap anggota keluarganya. Dengan hal ini orang yang mengalami gangguan

²¹ Darji Darmodiharjo dan Shidarta. Pokok-Pokok Filsafat Hukum. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012, hal. 68

²² W. Friedman, Teori Dan Filsafat Hukum. (Legal Theory). Diterjemahkan oleh: Mohamad Arifin. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada. 2007, hal. 24

jiwa tersebut tetap memiliki hak yang sama dimata hukum untuk kelangsungan dan kesejahteraan hidupnya kedepan tanpa menghapus hak-hak yang dimilikinya.

b. Teori Perjanjian

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disebutkan dalam penelitian bahwa teori yang dipakai adalah teori perjanjian. Hukum perjanjian sendiri tercantum dalam Buku III KUHPerduta.

Adapun seseorang yang ingin melakukan suatu perjanjian dapat mengikuti ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

1. Adanya kata sepakat.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya sebab yang halal.²³

Dari keempat syarat sah perjanjian yang termasuk ke dalam syarat subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan para pihak. Sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Jika tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian akan berujung pada pembatalan perjanjian.

Perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri.

²³ KUHPerduta pasal 1320

Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat diuraikan secara rinci berkenaan dengan kata sepakat, cakap hukum, sebab hal tertentu, dan sebab yang halal yakni:

1. Kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian menjadi hal utama dalam juga membuat suatu perjanjian yang mana pihak penjual dan pembeli sepakat dan saling mengikatkan diri dalam ketentuan hukum jual beli yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdara yakni perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.
2. Dilihat dalam perspektif hukum Perdata bahwa orang yang mengalami gangguan kejiwaan dianggap tidak cakap karena termasuk orang yang ditaruh dibawah pengampuan dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, demi tidak mengurangi hak-hak atas tanah yang dikuasainya. Dengan demikian harus menempuh jalur hukum yakni dengan melakukan permohonan penetapan pengampuan ke pengadilan agar proses transaksi jual objek tanah tersebut dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Langkah-langkah hukum

yang dilakukan dengan tepat agar transaksi jual beli tanah tersebut berkekuatan hukum yang jelas.

3. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak yang mana barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan khususnya dalam hal ini mengenai objek tanah.
4. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Sebagaimana pada Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.²⁴

Orang yang tidak cakap adalah orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yang terjadi karena gangguan jiwa, pemabuk atau pemboros. Berkenaan dengan permasalahan yang terjadi dimana seseorang yang ingin melakukan transaksi jual beli tersebut mengalami gangguan kejiwaan.

c. Teori Kepastian Hukum

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 fungsinya. Menurutnya, kepastian

²⁴ KUHPerdara Pasal 1330

dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*).²⁵

Kepastian merupakan ciri yang tidak bisa dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti ketentuan atau ketetapan.²⁶

Kepastian yakni dapat dikatakan mengenai ketetapan yang sifatnya mutlak tidak dapat dibatalkan dan tersusun secara sistematis dalam sebuah peraturan yang telah ditetapkan menjadikan ini kepastian hukum yang harus ditaati secara tidak langsung.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁷

Dengan adanya sebuah kepastian hukum melalui mekanisme peradilan dalam menentukan pengampunan yang dilakukan pihak keluarga dalam bentuk surat permohonan ke pengadilan sebab dirinya yang

²⁵ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung, PT Revika Aditama, 2006, hal. 79-80

²⁶ CST Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009, hal. 385

²⁷ Shidarta, *Op.cit*, hal. 82-83

mengalami gangguan kejiwaan untuk kemudahan dalam transaksi jual tanah atas nama dirinya. Tentu mengacu pada permasalahan ini orang yang dalam gangguan jiwa tersebut memerlukan pengampunan dalam melakukan transaksi jual tanah tersebut agar tidak mengurangi hak-hak yang didapatnya demi kelangsungan hidupnya juga.

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁸

Keteraturan masyarakat tentunya selalu berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Adapun permasalahan mengenai orang yang mengalami gangguan jiwa tersebut juga mendapatkan dalam kepastian hukum mengenai aset atas sertifikat tanah yang dimilikinya.

²⁸ Sidharta, Op.cit hal. 85

2. Kerangka Konsep

Salah satu masyarakat di Kota Singkawang yang mengalami gangguan kejiwaan atas tanah yang dikuasainya akan melakukan transaksi jual objek tanah sehingga cukup menarik perhatian saya dalam meneliti ini. Dapat dikatakan salah satu warga Kota Singkawang yang memiliki sertifikat tanah atas nama dirinya mengalami gangguan kejiwaan sebab hal ini menjadikan ia tidak dapat melakukan transaksi jual atas tanah yang dikuasainya. Pada dasarnya seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan tidak dapat melakukan perbuatan hukum bagi dirinya sendiri.

Dalam upaya agar transaksi jual tanah tersebut tetap berjalan demi mencapai suatu keadilan bagi manusia tentunya selaku dari keluarga orang yang mengalami gangguan jiwa tersebut melakukan upaya untuk mengurus harta yang dimilikinya. Dalam hal ini, berdasar dari sebuah peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Sertifikat tanah merupakan hak milik yang terkuat dan diakui secara yuridis dimata hukum secara sah. Kepemilikan sertifikat tanah menjadi kekuatan seseorang dalam memiliki hak atas tanah di Negara Indonesia.

a. Kepemilikan Tanah

Sertifikat tanah merupakan hak milik yang kepemilikan dapat dibuktikan dengan kekuatan hukum yang bersifat tetap. Hak milik adalah hak kepemilikan yang sangat fundamental dan kuat yang dipunyai seseorang atas tanahnya. Hak milik ini pun dapat dialihkan dan beralih

kepada pihak lainnya, sebab dengan memiliki hak milik atas tanah seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya.

Hak milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 - Pencabutan hak.
 - Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - Ditelantarkan.
 - Orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah.
- b. Tanahnya musnah.²⁹

Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia. Bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

b. Peralihan Hak Atas Tanah

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak meninggal dunia. Peralihan karena wasiat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan

²⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 27 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.³⁰

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli yang mana pihak satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda khususnya yakni mengenai objek tanah melalui transaksi jual tanah kepada pihak lainnya.

Pasal 832 ayat (1) KUHPperdata menyebutkan bahwa: “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.”³¹

Dari pasal tersebut dapat menyangkut seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan mendapatkan hak atas sertifikat tanah yang dimilikinya, walaupun orang tersebut mengalami gangguan kejiwaan ia berhak akan hak yang didapatnya secara penuh atas sertifikat tanah atas nama dirinya.

Jual beli menurut KUHPperdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (saksi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (saksi pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³²

Jual beli dapat diperoleh setelah adanya transaksi yang dilakukan kedua belah pihak, yang mana dalam hal ini tanah sebagai objek dalam transaksi jual beli tersebut.

³⁰ A.P Parlindungan, 1990, Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Cet.VI, Alumni, Bandung, hal. 23-24

³¹ KUHPperdata pasal 832 ayat (1)

³² R Subekti, 1982. *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung. hal. 13

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³³

Jual beli merupakan peralihan hak antara pihak satu dengan lainnya dalam suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Para pihak mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan dalam halnya transaksi jual objek tanah.

Jual beli adalah perbuatan hukum yang harus memenuhi syarat materil dan formil. Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil, yaitu:

1. Syarat materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

2. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.³⁴

³³ R Subekti, 1979. *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta. hal. 79

³⁴ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 3

Proses jual beli tanah tidak terlepas dari berbagai hal, bukti jual beli tanah harus dimiliki baik untuk si penjual maupun pembeli yang sah secara hukum. Bukti tersebut menjadi tanda bahwa tanah tersebut telah berpindah hak kepemilikannya. Bukti jual beli tanah dinyatakan dengan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seseorang yang membeli tanah biasanya agar sah secara hukum memproses setelah penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dengan penjual di hadapan PPAT sehingga menjamin kepastian hukumnya atas tanah tersebut.

Akta Jual Beli adalah dokumen bukti atas terjadinya transaksi jual beli antara penjual kepada pembeli properti. Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas.

PPJB adalah perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah secara hukum. Singkatnya, PPJB adalah isi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli yang sifatnya masih berupa angsuran ataupun belum dibayar lunas.

c. Kecakapan dalam Membuat Perjanjian

Hal yang harus kita ketahui pada dasarnya seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan tidak dapat melakukan perbuatan hukum karena

berada dibawah pengampuan. Dilihat dari permasalahan yang terjadi khususnya salah satu warga Singkawang yang akan melakukan transaksi jual tanah akan tetapi mengalami gangguan kejiwaan sehingga menghambat transaksi jual tanah atau aset yang dikuasainya atas sertifikat hak milik tanah dari hasil bagi waris.

Pengampuan adalah keadaan seseorang (*curandus*) karena sifat pribadinya yang dianggap tidak cakap dan dianggap juga tidak cakap bertindak sendiri dalam melakukan perbuatan hukum. Atas dasar hal itu, orang tersebut dengan keputusan Hakim dimasukkan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak. Ketentuan yang mengatur tentang pengampuan terdapat dalam Pasal 433-462 KUHPerdara yang berisikan alasan tentang seseorang yang diletakkan dibawah pengampuan.

Pasal 433 KUHPerdara menyebutkan “setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, bahkan ketika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya”.³⁵

Peran kewajiban dan hak-hak wali terhadap anak dan harta yang berada di bawah perwaliannya, disamping itu orang yang lemah akalnya dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui walinya. Pengampuan diletakkan dibawah perwalian karena dianggap lemah akalnya dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui walinya, sebab orang yang dibawah pengampuan belum sempurna akalnya dalam mengurus hartanya sendiri.

³⁵ KUHPerdara Pasal 433

Pasal 434 KUHPerdata menyebutkan “Barangsiapa, karena lemah akal pikirannya, merasa tidak cakap mengurus kepentingan diri sendiri dengan baik, dapat minta pengampuan bagi diri sendiri”.³⁶

Orang mengalami gangguan kejiwaan dianggap dalam suatu masyarakat tidak dapat menggunakan akal pikirannya dalam membuat sesuatu apalagi melakukan suatu perbuatan hukum. Transaksi Jual tanah yang dilakukannya untuk memenuhi hak dan juga kelangsungan hidupnya yang diperoleh dari bagi waris. Dalam melakukan proses transaksi jual tanah tersebut orang dalam gangguan jiwa tersebut memerlukan pengampuan bagi dirinya sehingga tidak mengurangi hak-haknya dalam mengurus harta yang dimilikinya.

Seseorang yang telah dewasa dan sakit ingatan, menurut undang-undang harus diletakkan dibawah pengampuan (*curatele*). Demikian juga bagi seseorang yang terlalu mengabaikan harta bendanya, sebab kurang mampu mengurus kepentingan dirinya. Yang berhak meminta seseorang dibawah pengampuan, karena gila:

1. Setiap anggota keluarganya.
2. Suami atau istri.
3. Jaksa, kala orang itu dapat membahayakan umum.³⁷

Adapun berkenaan pada kasus yang dialami salah satu warga di Kota Singkawang pemilik sertifikat tanah yang mengalami gangguan jiwa, sehingga di dalam prosesnya mengalami kendala dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah, dimana kemudian mengharuskan menempuh jalur persidangan di Pengadilan Negeri di Kota Singkawang untuk menentukan pengampuan bagi pemilik sertifikat tanah tersebut.

³⁶ KUHPerdata Pasal 434

³⁷ R. Abdoel Djamali, 2018, Pengantar Hukum Indonesia. Cet.2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 156

d. Perwalian

Perwalian adalah dimana seseorang yang dibawah umur dan dianggap belum dewasa berusia 21 tahun menurut KUHPerdara dan belum menikah, yang mana tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum bagi dirinya sendiri sehingga perlunya wali dari keluarga sedarahnya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 51 ayat 1 UU No. 1 tahun 1974.

Ketentuan dalam Pasal 330 KUHPerdara berbunyi: “Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.”³⁸

Pasal tersebut mengharuskan bahwa seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam rencana penelitian dan penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif, penelitian hukum normatif atau biasa disebut penelitian yuridis normatif terdiri atas:

- 1) Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- 2) Penelitian terhadap sistematika hukum.
- 3) Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.
- 4) Penelitian sejarah hukum.
- 5) Penelitian perbandingan hukum.³⁹

Seperti apa yang penulis angkat mengenai gambaran permasalahan yang diselesaikan dalam bentuk solusi yang di analisa. Bagaimana pemecahan

³⁸ KUHPerdara Pasal 330

³⁹ Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014 cetakan ke 5, hal. 12

terhadap masalah yang diangkat dengan penelitian yuridis normatif seperti jenis penelitian diatas.

Serta penulis menggunakan Penelitian yang bersifat deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan tentang suatu hal pada saat tertentu.⁴⁰

Penelitian yang akan saya sifatnya deskriptif yakni menggambarkan sesuatu yang terjadi pada saat itu.

Sedangkan dari sudut pandang bentuk penelitian ini merupakan penelitian prespektif yaitu dimaksudkan untuk mendapatkan saran saran apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah masalah tertentu.⁴¹

Fokus dalam penelitian ini adalah mengkaji bagaimana orang yang mengalami gangguan kejiwaan yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum karena dianggap tidak cakap hukum. Tetapi melalui prosedur atau ketentuan hukum yang berlaku yaitu melalui penetapan pengampuan oleh pengadilan maka orang yang dinyatakan tidak cakap hukum tersebut tetap dapat melakukan perbuatan hukum.

2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yang dipandang paling tepat untuk menjawab persoalan yang ada, pendekatan yang digunakan adalah:

a. Pendekatan kasus (*case approach*)

⁴⁰ Bambang Waluyo, Penelitian Hukum dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta. 2002, hal. 8

⁴¹ Soerjono Sukamto, Pengantar Penelitian Hukum. UI press, Jakarta, 2007 hal. 10

Pendekatan kasus bertujuan mengetahui secara mendalam terhadap suatu individu, kelompok, institusi tertentu tentang latar belakang, keadaan kondisi, faktor faktor atau interaksi sosial yang terjadi.⁴²

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif ini pun bertujuan untuk mempelajari penerapan norma norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Kasus yang di teliti bersifat empiris, namun yang hendak dilihat atau dipelajari adalah gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam satu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (*input*) dalam eksplansi hukum.

Pendekatan kasus ini digunakan untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah yang di persoalkan yaitu bagaimana orang yang mengalami gangguan kejiwaan dalam praktek jual beli tanah dengan kepemilikan sertifikat atas nama dirinya.

b. Pendekatan perundang undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang undangan merupakan keharusan untuk digunakan karena yang akan di teliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan karena akan membahas terkait beberapa aturan didalam KUHPerdara 1457, 433, 434, 832 ayat (1), 1320, 1330, dan 1868 mengenai jual beli, pengampunan dalam melakukan perbuatan hukum, syarat sahnya suatu perjanjian yang

⁴² Ali Zainudin, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014 Cet.5, hal. 11

menyangkut tentang kecakapan. Dibawah ini menyangkut isi dari beberapa peraturan KUHPer yang dikorelasikan dengan kasus yang saya teliti:

- Pasal 1457 KUHPerdata yakni berbunyi bahwa 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.⁴³

Menurut Pasal tersebut diatas dapat diartikan bahwa tanah dapat beralih kepada orang lain setelah adanya transaksi yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli atau melalui jual beli.

- Pasal 433 KUHPerdata menyebutkan “setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, bahkan ketika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya”.⁴⁴

Peran kewajiban dan hak-hak wali terhadap anak dan harta yang berada di bawah perwaliannya, disamping itu orang yang lemah akalnya dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui walinya. Pengampuan diletakkan dibawah perwalian karena dianggap lemah akalnya dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui walinya. Sebab orang yang dibawah pengampuan belum sempurna akalnya dalam mengurus hartanya sendiri.

⁴³ KUHPerdata pasal 1457

⁴⁴ KUHPerdata Pasal 433

- Pasal 434 KUHPerdara menyebutkan “Barangsiapa, karena lemah akal pikirannya, merasa tidak cakap mengurus kepentingan diri sendiri dengan baik, dapat minta pengampuan bagi diri sendiri”.⁴⁵

Orang mengalami gangguan kejiwaan dianggap dalam suatu masyarakat tidak dapat menggunakan akal pikirannya dalam membuat sesuatu apalagi melakukan suatu perbuatan hukum. Transaksi Jual tanah yang dilakukannya untuk memenuhi hak dan juga kelangsungan hidupnya yang diperoleh dari bagi waris. Dalam melakukan proses transaksi jual tanah tersebut orang dalam gangguan jiwa tersebut memerlukan pengampuan bagi dirinya sehingga tidak mengurangi hak-haknya dalam mengurus harta yang dimilikinya.

- Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.”⁴⁶

Dari pasal tersebut diatas dapat menyangkut seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan mendapatkan hak atas sertifikat tanah yang dimilikinya, walaupun orang tersebut mengalami gangguan kejiwan ia berhak akan hak yang didapatnya secara penuh atas sertifikat tanah atas nama dirinya.

- Adapun syarat mengenai sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:
 - Adanya kata sepakat.
 - Kecakapan untuk membuat perjanjian.
 - Adanya suatu hal tertentu.

⁴⁵ KUHPerdara Pasal 434

⁴⁶ KUHPerdara pasal 832 ayat (1)

- Adanya sebab yang halal.⁴⁷

Syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota dapat diuraikan secara rinci berkenaan dengan kata sepakat, cakap hukum, sebab hal tertentu, dan sebab yang halal yakni:

- Kesepakatan para pihak dalam membuat suatu perjanjian menjadi hal utama dalam juga membuat suatu perjanjian yang mana pihak penjual dan pembeli sepakat dan saling mengikatkan diri dalam ketentuan hukum jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yakni perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.
- Dilihat dalam perspektif hukum Perdata bahwa orang yang mengalami gangguan kejiwaan dianggap tidak cakap karena termasuk orang yang ditaruh dibawah pengampuan dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, demi tidak mengurangi hak-hak atas tanah yang dikuasainya. Dengan demikian harus menempuh jalur hukum yakni dengan melakukan permohonan penetapan pengampuan ke pengadilan agar proses transaksi jual objek tanah tersebut dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Langkah-langkah hukum yang dilakukan dengan tepat agar transaksi jual beli tanah tersebut berkekuatan hukum yang jelas.

⁴⁷ KUHPerdota pasal 1320

- Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak yang mana barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan khususnya dalam hal ini mengenai objek tanah.
- Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan, maupun ketertiban umum.
- Sebagaimana pada pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.⁴⁸

Berdasarkan Pasal diatas yang dapat membuat suatu perikatan yakni orang yang cakap, akan tetapi dalam hal ini seseorang yang mengalami gangguan kejiwaan dapat melakukan perbuatan hukum yang telah ditentukan undang-undang, sehingga tanpa mengurangi hak-haknya dengan cara penetapan dari mekanisme peradilan yang dilakukan orang terdekatnya, demi berjalannya suatu keadilan yang hendak dicapai.

- Dalam pasal 1868 KUHPerdara yang dimaksud dengan “akta otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.⁴⁹

⁴⁸ KUHPerdara Pasal 1330

⁴⁹ KUHPerdara Pasal 1868

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan materiil bilamana akta otentik dibuat menurut ketentuan yang berlaku, maka akta itu akan mengikat terhadap para pihak sebagai akta otentik dan termasuk didalamnya pengadilan yang harus menerima akta otentik tersebut sebagai alat bukti yang sempurna.

3. Bahan bahan Hukum

Dengan demikian maka dalam penelitian normatif terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas peraturan perundang undangan yang terkait dengan objek penelitian.⁵⁰

Penulis menggunakan bahan bahan tersebut antara lain:

- Undang-Undang Negara Republik Indonesia
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang HAM (Hak Asasi Manusia)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵⁰ Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014 cetakan ke 5, hal. 176

- Putusan Hakim Nomor 164/PDT.P/2021/Skw tentang Wali dan Izin Jual

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi.⁵¹ :

- Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Pertanahan
- Buku buku yang berkaitan dengan penelitian
- Majalah/jurnal, Koran
- Internet
- Pendapat pihak terkait

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder.⁵²

Disini penulis menggunakan Buku, majalah, surat kabar dan sebagainya.

4. Teknik pengumpulan data

Bahan bahan hukum yang diperoleh melalui alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Pertama tama dilakukan pengamatan untuk mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Tujuannya adalah untuk mengadakan eksplorasi atau penjelajahan dan mendapatkan deskripsi awal yang relative lengkap mengenai objek penelitian.⁵³

Sumber bahan hukum yang utama adalah dokumen-dokumen, seperti yang telah dijelaskan di atas. Studi dokumen lanjutan dilakukan untuk

⁵¹ Ashshofa Burhan, Metode Penelitian Hukum. Rineka cipta, Jakarta, 2007, hal. 103

⁵² Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2014 cetakan ke 5, hal. 177

⁵³ Soerjono Sukanto, Pengantar Penelitian Hukum. UI press, Jakarta, 2007 hal. 22

mengumpulkan bahan hukum yang di perlukan untuk menjawab permasalahan yang di ajukan dalam rumusan masalah.

Selain mempelajari dokumen, peneliti merasa perlu untuk memperoleh penjelasan berbagai dokumen yang akan di peroleh. Penjelasan ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan kepada responden dan narasumber.⁵⁴

Bentuknya adalah dengan melakukan wawancara kepada narasumber yang mengerti dan mampu menjabarkan secara jelas dokumen-dokumen hukum tersebut. Bentuknya adalah dengan melakukan wawancara kepada narasumber atau melalui internet yang mengerti dan mampu menjabarkan secara jelas dokumen dokumen hukum tersebut.

5. Teknik dan Analisis data

Analisis secara mendalam terhadap bahan bahan hukum yang telah diperoleh kemudian di hubungkan dengan teori yang di gunakan untuk menjawab permasalahan yang di ajukan seperti telah disebutkan di atas penelitian ini bersifat deskriptif, namun tidak hanya menyajikan informasi yang bersifat deskriptif bekal, tetapi di dalamnya juga menganalisis dan mengkaji informasi yang diperoleh dari sumber baru dan menghubungkan dengan sumber sumber lainnya.

Secara umum yang merupakan bagian tahap analisis adalah kegiatan melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan bahan yang telah di kumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum, memberikan

⁵⁴ Irawan Soehartono, Metode Penelitian Sosial, Remaja Roskadaya, bandung, 1995, hal. 67

preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah di bangun di dalam kesimpulan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penjabaran pada bab-bab sebelumnya, penulis dapat menyimpulkan atas jawaban rumusan masalah yang di buat sebelumnya. Adapun kesimpulan yang didapat, sebagai berikut:

1. Proses pembelian objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa

Adapun mengenai proses pembelian objek tanah harus didasari oleh kepastian hukum, terkait dengan orang yang mengalami gangguan kejiwaan melakukan jual beli atas tanah yang dimilikinya harus mengajukan permohonan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan atas Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual, penetapan permohonan ini dilakukan keluarga sedarahnya dalam hal ini yang memintakan untuk kebutuhan mengurus administrasi ini Ibunya sendiri karena orang yang mengalami gangguan kejiwaan diletakkan dibawah pengampuan. Dalam hal ini atas Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual menimbulkan kepastian hukum untuk proses jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang mana akan dilampirkan di dalam proses jual beli ini sehingga telah mendapatkan kepastian hukum atas wali dan izin jualnya yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Singkawang.

2. keabsahan jual beli objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa

Terkait dengan keabsahan dalam jual beli objek tanah yang dimiliki orang dalam gangguan kejiwaan ada beberapa hal yang mendasari berada dibawah pengampuan akan tetapi ia berhak memintakan pengampuan bagi dirinya sendiri melalui permohonan yang diajukan oleh ibunya sendiri guna memenuhi kebutuhan serta kelangsungan hidupnya sehingga tidak menghapus hak-haknya sebagai pemilik objek tanah yang akan dilakukan proses jual beli. Dalam hal keabsahan tentunya dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual menjadi sebuah keabsahan yang berkekuatan hukum yang jelas didasari dari sebuah perturan perundang-undangan yang ada di Indonesia guna menacapai nilai keadilan dan kepastian hukum demi kelangsungan dan kesejahteraan hidup bagi pemilik objek tanah yang berkebutuhan khusus tanpa mengurangi hak-haknya sebagai manusia.

B. Saran

Saran yang ingin penulis sampaikan berdasarkan kesimpulan yang telah dituliskan sebagai berikut:

1. Dalam proses pembelian objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa, jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam mengeluarkan akta otetik berupa AJB (Akta Jual Beli) yang mana seperti terdapat dalam dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang

di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. dan dihadapan para saksi serta melampirkan surat permohonan yang telah di tetapkan oleh Pengadilan karena orang dalam gangguan kejiwaan ini diletakkan dibawah pengampuan yang mana diatur dalam Pasal 433 sampai dengan Pasal 462 KUHPer alasan yang mengharuskan seseorang ditaruh di bawah pengampuan adalah karena keadaan dungu, karena sakit otak, mata gelap dan karena boros,”

2. Dalam keabsahan jual beli objek tanah yang dimiliki orang yang mengalami gangguan jiwa dapat melampirkan Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang wali dan izin jual dalam proses transaksi jual beli, sebab menjadi hal penting dalam menjamin kepastian hukum dan memberikan nilai keadilan kepada orang yang mengalami gangguan kejiwaan sehingga tidak mengurangi hak-haknya sebagai manusia seperti diatur dalam UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Cet. 5, Jakarta, 2014.
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*. Rineka cipta, Jakarta, 2007.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama. 2012.
- Djamali, R. Abdoel, *Penghantar Hukum Indonesia*. Cet.2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Friedmann, W, *Teori Dan Filsafat Hukum. (Legal Theory)*. Diterjemahkan oleh: Mohamad Arifin. Jakarta. PT RajaGrafindo Persada. 2007.
- Gozali, Djoni Sumardi, *Hukum pengadaan Tanah di Indonesia*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, 1999.
- , *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Taruna Grafika, 2006.
- H.S, Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010.
- Kansil, CST, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Jala Permata Aksara, 2009.
- Mochtar, Kusumaatmadja, dan Arief, Shidarta, *Pengantar Ilmu Hukum*. P. T. Alumni, Bandung, 1999.
- Nasution, Emmi Rahmiwita, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Tidak Terdaftar Di Indonesia*, Cet. 1, Eureka Media Aksara, Purbalingga, 2019.
- Parlindungan, A.P, *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.VI, Alumni, Bandung, 1990.
- Perangin, Effendi *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Pramukti, Angger Singgit dan Widayanto, Erdha, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cet. 1, Medpress Digital, Yogyakarta, 2015.

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

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 6, Kencana, Jakarta, 2019.

-----, *Hukum Agraria*, Cet. 6, Kencana, Jakarta, 2017.

-----, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Cet. 1, Kencana, Jakarta, 2015.

Sembiring, Jimmy Joses, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 1, Visimedia, Jakarta, 2010.

Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006.

Sudikno, Mertokusumo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangannya di Indonesia*, disertasi Universitas Gajah Mada, P. T. Gunung Agung, 1970.

Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Soehartono, Irawan, *Metode Penelitian Sosial*, Remaja Roskadaya, Bandung, 1995.

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung, 1982.

-----, *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta, 1979.

Sukamto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI press, Jakarta, 2007.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta 2010.

Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

JURNAL/ARTIKEL

Albert, 2016, *Lex Crimen*, “Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah”, Vol. 5, No. 5, 2016.

Ayu, Isdiyana Kusuma, 2019, *Mimbar Hukum*, “Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu”, Vol. 31, No. 3, 2019.

- Dumalang, Natalia Meygi, 2017, Lex Crimen, “Analisis Yuridis Mengenai Pembuatan Sertifikat Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”, Vol. 6, No. 5, 2017.
- Gunawan, Indra, Husen Alting, dan Rusdin Alauddin, 2020, Khairun Law Review, "Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, Vol. 1. No. 1, 2021.
- Hadisiswati, Indri, 2014, Jurnal Bina Mulia Hukum, "Kepastian Hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah", Vol. 2 No .1, 2014.
- Manggara, Fariska, 2013, Lex Administratum, "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah", Vol. 1 No.1, 2013.
- Mokoagow, Areini Airin, 2017, Lex Privatum, “Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik dan Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 “, Vol. 5, No. 4, 2017.
- Novikasari, Siti Rahma, Pangestu Panji Bayu, 2014, Jurnal Penelitian Hukum, “Kajian Implementasi Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan”, Vol. 1, No. 1, 2014.
- Palupi, Dewi Norma, 2019, Jurnal Kesehatan, “Karakteristik Keluarga DGJ dan Kepersertaan JKN Hubungannya dengan Tindakan Pencarian Pengobatan bagi ODGJ”, Vol. 7 No. 2, 2019.
- Poniskori, Tiarawati, 2017, Lex Privatum, “Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Vol. 5, No. 2, 2017.
- Rondonuwu, Giovanni, 2017, Lex Privatum, “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Vol. 5, No. 4, 2017.
- Yani, Ahmad dan Syafiin Amalia Rezky, 2021, Jurnal Pengembangan Kearsipan, “Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan”, Vol. 14, No. 1, 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

KUHPer (kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

KHI (Kompilasi Hukum Islam)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM)

Undang-Undang RI No 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Putusan Hakim Nomor 164/PDT.P/2021/Skw tentang Wali dan Izin Jual

Bahan Diskusi Hakim PA. Pbr halaman 9 dari 23

Halaman 7 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

INTERNET

<https://portal.singkawangkota.go.id/geografis/> dikunjungi pada tanggal 23 September 2022 Jam 18:41

<https://nasional.kompas.com/read/2022/03/30/17153441/setara-institute-nobatkan-singkawang-kota-paling-toleran-di-indonesia> dikunjungi pada tanggal 22 Agustus 2022 Jam 16:00

<http://hukum Indonesia – laylay.blogspot.com/2012/02/asas-asas-perjanjian.html>, Diakses tanggal 22 Agustus Jam 18:00.

<https://pn-singkawang.go.id/main/index.php/hukum/prosedur-pengajuan-perkara-dan-biaya-perkara/alur-perkara-perdata> dikunjungi pada tanggal 20 Februari Jam 10:43

**WAWANCARA DI KANTOR NOTARIS/PPAT FRANCISKA APRILLIA
PESSY, S.H., M. Kn. KOTA SINGKAWANG**

- A. Wawancara terkait proses jual beli tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan berdasarkan putusan Hakim Nomor 164/Pdt.P/2021/pn Skw





Ket: Foto kegiatan wawancara bersama Notaris/PPAT Franciska Aprillia Pessy S.H., M. Kn

LEMBAR PERSETUJUAN RESPONDEN
(Informed Consent)

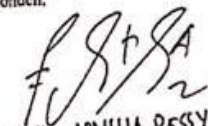
Judul Penelitian : Analisis Yuridis Terhadap Transaksi Jual Tanah Yang dikuasai
Orang Dalam Gangguan Kejiwaan
Peneliti :

Setelah mendapatkan penjelasan yang diberikan oleh peneliti, Saya bersedia untuk ikut berpartisipasi sebagai responden peneliti yang berjudul "**Analisis Yuridis Terhadap Transaksi Jual Tanah Yang dikuasai Orang Dalam Gangguan Kejiwaan**".

Saya mengerti bahwa peneliti tidak akan memberikan akibat negatif terhadap saya, bahkan peneliti akan memberikan masukan bagi saya dan dapat digunakan sebagai sarana untuk memotivasi saya. Dengan demikian saya menyatakan ikut berperan serta dalam penelitian ini.

Singkawang, 9 Januari 2023

Responden,


(FRANCISKA APRILIA PESSY, S.H., M.Kn.)

**WAWANCARA DI KANTOR PENGADILAN NEGERI SINGKAWANG
HAKIM ROBY HERMAWAN CITRA, S.H., M.H.**

B. Wawancara mengenai pernyataan terkait dengan Putusan Hakim Nomor 164/PDT.P/2021/SKW tentang Wali dan Izin Jual





Ket: Foto kegiatan wawancara bersama Hakim Pengadilan Negeri Kota Singkawang Roby Hermawan Citra S.H., M.H.

LEMBAR PERSETUJUAN RESPONDEN
(Informed Consent)


Judul Penelitian : Analisis Yuridis Terhadap Transaksi Jual Tanah Yang dikuasai
Orang Dalam Gangguan Kejiwaan
Peneliti :

Setelah mendapatkan penjelasan yang diberikan oleh peneliti, Saya bersedia untuk ikut berpartisipasi sebagai responden peneliti yang berjudul **"Analisis Yuridis Terhadap Transaksi Jual Tanah Yang dikuasai Orang Dalam Gangguan Kejiwaan"**.

Saya mengerti bahwa peneliti tidak akan memberikan akibat negatif terhadap saya, bahkan peneliti akan memberikan masukan bagi saya dan dapat digunakan sebagai sarana untuk memotivasi saya. Dengan demikian saya menyatakan ikut berperan serta dalam penelitian ini.

Singawang, 12 Januari 2023

Responden,


Ade Hermawan (.....) S.S., M.

Notaris/PPAT Singkawang

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian saya yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG DALAM GANGGUAN KEJIWAAN”**. Berikut daftar pertanyaan wawancara untuk menjawab rumusan masalah bagaimana transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan berdasarkan putusan hakim nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw di Kota Singkawang.

Daftar Pertanyaan:

Peneliti: Apa yang menjadi dasar membuat transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan dalam kejiwaan tersebut dapat dilaksanakan?

Respoden: Dengan dikeluarkannya penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual sehingga transaksi jual beli dapat dilakukan dihadapan Notaris/PPAT yang mana penetapan permohonan ini akan dilampirkan didalam proses administrasi jual belinya.

Peneliti: Siapa pihak yang memberikan izin atas transaksi jual tanah yang dilakukan orang dalam gangguan kejiwaan sehingga dapat dilaksanakan?

Respoden: Setelah pihak yang bersangkutan memiliki izin dari pengadilan atas penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jualnya baru transaksi jual tanah ini dapat dilaksanakan.

Peneliti: Kapan transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan tersebut dilaksanakan?

Respoden: Dilaksanakan setelah dilengkapinya berkas-berkas yang harus dipenuhi termasuk penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual dari pengadilan, pihak yang bersangkutan baru dapat melangsungkan administrasi jual beli di hadapan Notaris/PPAT.

Peneliti: Mengapa tanah tersebut akan dijual ataupun dipindah alihkan oleh si penjual?

Respoden: Ibu kandung dari pihak yang bersangkutan merasa demi kelangsungan hidup dan kesejahteraan bagi pemilik sertifikat yang dimiliki orang dalam gangguan kejiwaan tersebut yang merupakan anaknya sendiri.

Peneliti: Dimana letak tanah yang akan dijual oleh orang dalam gangguan kejiwaan tersebut?

Respoden: Sertifikat Hak Milik No. 12103 luas 70 m², Sertifikat Hak Milik No. 12104 luas 240 m², dan Sertifikat Hak Milik No. 12105 luas 268 m².

Terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang.

Peneliti: Bagaimana proses transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan ini sehingga tidak mengurangi haknya atas tanah tersebut?

Respoden: Orang dalam gangguan kejiwaan pada dasarnya dianggap tidak cakap hukum. Dengan penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual proses transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan dapat dilaksanakan. Penetapan ini nantinya dilampirkan dalam proses administrasi jual belinya sehingga tidak akan mengurangi haknya atas tanah yang dimilikinya.

Pengadilan Negeri Kota Singkawang

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian saya yang berjudul “**ANALISIS YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL TANAH YANG DIKUASAI ORANG DALAM GANGGUAN KEJIWAAN**”. Berikut daftar pertanyaan wawancara untuk menjawab rumusan masalah bagaimana transaksi jual tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan berdasarkan penetapan hakim nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw di Kota Singkawang.

Daftar Pertanyaan:

Peneliti: Apa prosedur dan hal yang dimohonkan mengenai penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual ini?

Respoden: Prosedur dalam membuat permohonan harus dilengkapi dengan surat-surat bukti yang diperlukan untuk mendukung pembuktian dengan kelengkapan berkas sebagai syarat permohonan tersebut. Pemohon dalam hal ini ingin menjadi pengampu dari anaknya yang berkebutuhan khusus, Orang dalam gangguan kejiwaan dianggap tidak cakap menurut menurut hukum namun disini pemohon adalah Ibunya sendiri yang akan bertindak sebagai pengampu untuk mengurus administrasi jual beli dapat dikabulkan sebab tidak menghapus haknya bagi anak-anaknya dan terdapat dalam KUHPerdara mengenai pengampuan bagi orang yang tidak cakap hukum.

Peneliti: Siapa yang berhak memberikan penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual mengenai tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan sehingga dapat dilaksanakannya untuk keperluan administrasi jual beli tanah yang dimohonkan?

Respoden: Pemohon termasuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Kota Singkawang berdasarkan bukti Kartu Tanda Kependudukan, Kartu Keluarga serta Surat keterangan dari Lurah setempat, karena itu sesuai dengan pasal 52 ayat (1) undang-undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Adminstrasi Kependudukan Jo undang-undang Nomor 24 tahun 2013 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 23 tahun 206 tentang Administrasi kependudukan pemohon dianggap sudah tepat mengajukan permohonannya ke Pengadilan Negeri Singkawang.

Peneliti: Kapan Bapak menetapkan penetapan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual, mengenai tanah yang dikuasai orang dalam gangguan kejiwaan tersebut?

Respoden: Diputuskan pada hari Rabu tanggal 01 Desember 2021 oleh saya sendiri Roby Hermawan Citra, S.H., M.H. (Hakim Pengadilan Negeri

Singkawang) dengan dibantu oleh Andy Robert, S.Sos., Panitera pengganti dan dihadiri oleh kuasa pemohon di Sistem Informasi Pengadilan.

Peneliti: Mengapa Bapak memberikan izin dan atas dasar pertimbangan apa?

Respoden: Berdasarkan pertimbangan bahwa pemohon selaku orang tua/Ibu kandung dari pemilik sertifikat tanah yang mengalami gangguan kejiwaan adalah Ibunya sendiri memintakan dirinya sebagai pengampuh untuk keperluannya dalam mengurus administrasi jual beli tanah. Pemohon dalam hal ini ingin menjadi pengampu dari anaknya yang berkebutuhan khusus berdasarkan bukti Surat Keterangan Dokter Nomor: 441.3/1624/RSJ.Prov-B yang dikeluarkan Rumah sakit Jiwa Prov Kalbar tanggal 17 November 2021 yang menerangkan bahwa anaknya dalam perawatan rumah sakit tidak mungkin melakukan tindakan hukum bagi dirinya sendiri. Bahwa dalam bukti Sertifikat Hak Milik No. 12103, No. 12104 dan No. 12105 yang diterbitkan Badan Kantor Pertanahan Singkawang tersebut ada nama yang mengalami gangguan kejiwaan ini sebagai salah satu pemilik sertifikat tanah tersebut. Namun disini tidak dapat melakukan tindakan hukum sehingga dimintakan pengampuhan bagi dirinya untuk keperluan mengurus administrasi jual beli tanah tersebut.

Peneliti: Dimana putusan ini ditetapkan oleh Bapak dan dilaksanakan dimana persidangannya?

Respoden: Di Pengadilan Negeri Singkawang, sidang terbuka untuk umum.

Peneliti: Bagaimana jika penetapan permohoanan nomor: 164/Pdt.P/2021/PN Skw tentang Wali dan Izin Jual ini, akan melakukan administrasi jual beli tanah lainnya, dengan penetapan permohonan yang sama atau dengan penetapan permohonan yang baru?

Respoden: Jika pemohon ingin mengurus keperluan administrasi jual beli tanah lainnya maka harus dimintakan permohonan baru dikarenakan hanya apa yang tercantum dan tertulis pada penetapan yang dapat dilaksanakan dalam hal seperti ini.



PENETAPAN

Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Singkawang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata permohonan dalam tingkat pertama, telah menetapkan sebagai berikut dalam perkara atas nama :

PHANG SIAU FUN, Warga Negara Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat Tanggal Lahir, Pakucing 20 juni 1953, Agama Budha, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Alamat: JL.Pahlawan Rt. 044 Rw. 009 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;

Dalam hal ini Pemohon memberikan Kuasanya kepada CHARLIE NOBEL, S.H, M.H., Advokat / Pengacara beralamat Kantor di Jalan U Dahlan M Suka No 22 Kelurahan Sekip Lama Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang Kalimantan Barat, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2021, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PEMOHON**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca dan mempelajari berkas permohonan tersebut;
- Telah meneliti surat-surat bukti Pemohon;
- Telah mendengar Pemohon di persidangan;

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 17 November 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang dalam register Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw tanggal 18 November 2021, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon bernama **PHANG SIAU FUN** adalah Istri dari seorang laki-laki bernama **CONG BUI CHAU (alm)** dari pernikahan adat/agama Budha;
- Bahwa dari Perkawinan Pemohon mempunyai 4 orang anak yaitu :

Halaman 1 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **PHANG SIN HAK**, Laki-laki, lahir di Singkawang 4 Januari 1984 (37 tahun)
- **PHANG SIAT FUI**, Perempuan, lahir di Singkawang 21 Januari 1985 (36 tahun)
- **PHANG JUN KONG**, Laki-laki, lahir di Singkawang 15 Agustus 1986 (35 tahun)
- **PHANG JUN PHEN**, Laki-laki, lahir di Singkawang 2 Oktober 1989 (32 tahun)
- Bahwa Pemohon **PHANG SIAU FUN** mempunyai Harta bersama berupa sebidang tanah perumahan yang telah dibagi sesuai dengan kesepakatan para ahli waris yaitu :
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12103 luas 70 m²** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12104 luas 240 m²** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12105 luas 268 m²** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;
 - Bahwa oleh karena anak ke dua yang bernama **PHANG SIAT FUI** dalam keadaan sakit atau kebutuhan khusus tidak cakap untuk melakukan perbuatan Hukum maka diperlukan sebagai Pengampuh untuk mewakilinya;
 - Bahwa Pemohon selaku orang tua / Ibu kandung dari **PHANG SIAT FUI** bersedia dan sanggup sebagai Pengampuh untuk keperluannya dalam mengurus **Administrasi Jual Beli** di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pemohon mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Singkawang berkenan kiranya untuk menetapkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 2 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan Pemohon **PHANG SIAU FUN** bertindak sebagai Pengampuh bernama **PHANG SIAT FUI**, Perempuan, lahir di Singkawang 21 Januari 1985, yang saat ini berada dalam asuhan Pemohon ;
- 3 Memberikan Ijin kepada Pemohon **PHANG SIAU FUN** untuk mewakili **PHANG SIAT FUI** sebagai Pengampuh mengurus **Administrasi Jual Beli** yaitu,
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12103 luas 70 m2** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12104 luas 240 m2** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;
 - **Sertifikat Hak Milik No: 12105 luas 268 m2** yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal **10 Juni 2021** terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang .
4. Membebaskan biaya perkara ini sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan pemohon hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya dan setelah permohonan pemohon dibacakan dimuka persidangan, oleh kuasa pemohon menyatakan tetap pada permohonannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan surat-surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6172016101850003, atas nama **PHANG SIAT FUI**, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Singkawang , selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

Halaman 3 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 470/507/Pem-Trantib, atas nama **PHANG SIAU FUN**, yang dikeluarkan a.n. Lurah Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, tanggal 6 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 6172016006530001, atas nama **PHANG SIAU FUN**, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Singkawang, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 6172011501180008, nama Kepala Keluarga **PHANG SIAU FUN**, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Singkawang tanggal 5 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 474.4/322/Pem, atas nama **PHANG SIAU FUN**, yang dikeluarkan a.n. Lurah Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, tanggal 16 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Dokter Nomor: 441.3/1624/RSJ.Prov-B, atas nama **PHANG SIAT FUI**, yang dikeluarkan RS Jiwa Prov Kalbar, tanggal 17 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 470/212/Pem, atas nama **PHANG SIAU FUN**, yang dikeluarkan Lurah Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, tanggal 19 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 12103 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 12104 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 12105 yang dikeluarkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti surat tersebut, ternyata telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan antara fotocopy dan aslinya, ternyata sesuai, kecuali bukti surat P-8, P-9 dan P-10 adalah Foto copy dari

Halaman 4 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Foto Copy, selanjutnya aslinya dikembalikan kepada Kuasa Pemohon di persidangan sedangkan fotocopynya tetap dilampirkan di dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Pemohon tidak mengajukan pembuktian lainnya dan sudah cukup dengan bukti surat diatas;

Menimbang, bahwa untuk ringkasnya isi putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum di dalam Berita Acara persidangan perkara ini dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah seperti terurai di atas;

Menimbang, bahwa di dalam permohonannya Pemohon pada pokoknya memohon supaya Pengadilan Negeri Singkawang untuk memberikan Ijin sebagai pengampuh dan mewakili PHANG SIAT FUI untuk bertindak mengurus administrasi jual beli di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-3, P-4 dan P-5 bahwa benar Pemohon adalah warga yang bertempat tinggal di Jalan JL.Pahlawan Rt. 044 Rw. 009 Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, yang termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Singkawang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka sesuai dengan Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan Jo Undang-Undang Nomor 24 tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, Pemohon sudah tepat mengajukan permohonannya ke Pengadilan Negeri Singkawang;

Menimbang, bahwa dimana Pemohon ingin menjadi pengampuh dari anaknya yang berkebutuhan khusus bernama PHANG SIAT FUI, dimana Pemohon memberikan bukti P-6 yakni Surat Keterangan Dokter Nomor: 441.3/1624/RSJ.Prov-B atas nama PHANG SIAT FUI yang dikeluarkan Rumah Sakit Jiwa Prov KALBAR tanggal 17 November 2021, di Surat Keterangan tersebut menerangkan jika PHANG SIAT FUI masih dalam perawatan rumah sakit jiwa tidak mungkin dapat melakukan tindakan hukum bagi dirinya sendiri;

Halaman 5 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk sebagai pengampu dan mewakili bertindak tidak otomatis bisa langsung, diharuskan atau diperlukan penetapan pengadilan dalam hal mengurus harta benda atas anak tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-8, P-9 dan P-10 yakni Sertipikat Hak Milik No.12103, No.12104 dan No. 12105 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tersebut ada nama dari PHANG SIAT FUI, maka dengan otomatis PHANG SIAT FUI sebagai salah satu pemilik dari Sertipikat Hak Milik No.12103, No.12104 dan Sertifikat Hak Milik No.12105, namun disini PHANG SIAT FUI tidak dapat melakukan tindakan hukum namun dikarenakan orang tua/Ibu dari PHANG SIAT FUI masih hidup, maka orangnya/Ibu yakni PHANG SIAU FUN sebagai mewakilinya untuk bertindak, dikarenakan PHANG SIAU FUN tidak pernah dicabut haknya bagi anak-anaknya

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan berpendapat bahwa permohonan Pemohon dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon dikabulkan, maka patutlah apabila Pemohon dibebani untuk membayar biaya permohonan ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dan ketentuan Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara permohonan ini;

M E N E T A P K A N :

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan Pemohon PHANG SIAU FUN bertindak sebagai Pengampuh benama PHANG SIAT FUI, Perempuan, lahir di Singkawang 21 Januari 1985, yang saat ini berada dalam asuhan Pemohon;
- 3 Memberikan Ijin kepada Pemohon PHANG SIAU FUN untuk mewakili PHANG SIAT FUI sebagai Pengampuh mengurus Administrasi Jual Beli yaitu,
 - Sertifikat Hak Milik No: 12103 luas 70 m2 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal 10 Juni 2021 terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang

Halaman 6 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No: 12104 luas 240 m2 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal 10 Juni 2021 terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;
- Sertifikat Hak Milik No: 12105 luas 268 m2 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Singkawang tanggal 10 Juni 2021 terletak di Jl. Bukit Burung Kelurahan Roban Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang;

Di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Singkawang .

4. Membebaskan kepada Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 144.000,00 (seratus empat puluh empat ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 01 Desember 2021 oleh Roby Hermawan Citra, S.H, M.H., Hakim Pengadilan Negeri Singkawang, Penetapan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Andy Robert, S.Sos., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon di Sistem Informasi Pengadilan;

Panitera Pengganti

Hakim

Andy Robert, S.Sos.

Roby Hermawan Citra, S.H.,M.H.

Perincian biaya:

Biaya daftar	Rp 30.000,00
Biaya proses	Rp 75.000,00
PNBP Panggilan	Rp 10.000,00
Materai	Rp 10.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00
<u>Penggandaan</u>	<u>Rp 9.000,00</u>
J u m l a h	Rp 144.000,00

(seratus empat puluh empat ribu rupiah)

Halaman 7 dari 7 Penetapan Nomor 164/Pdt.P/2021/PN Skw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)