

**ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN  
KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM  
PELEPASAN HAK JUAL BELI  
(STUDI KASUS BALAI HARTA PENINGGALAN MEDAN)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**ANNISA PUSPO NEGORO**

**21.840.0089**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/6/26

Access From (repositori.uma.ac.id)3/6/26

**ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN  
KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM  
PELEPASAN HAK JUAL BELI  
(STUDI KASUS BALAI HARTA PENINGGALAN MEDAN)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Medan Area**



**OLEH:**

**ANNISA PUSPO NEGORO**

**21.840.0089**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 3/6/26

Access From (repositori.uma.ac.id)3/6/26

### LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Tentang Proses Penyelesaian Ketidakhadiran  
Pemilik Rumah Dalam Pelepasan Hak Jual Beli (Studi Kasus  
Balai Harta Peninggalan Medan)

Nama : Annisa Puspo Negoro

NPM : 218400089

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

(Alvin Hamzah Nasution SH, MH)

Diketahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area

(Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH)

ii

### HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 02 September 2025



**Annisa Puspo Negoro**

**NPM: 218400089**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Annisa Puspo Negoro

NPM : 218400089

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

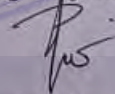
Jenis Karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: Analisis Hukum Tentang Proses Penyelesaian Ketidakhadiran Pemilik Rumah Dalam Pelepasan Hak Jual Beli (Studi Kasus Balai Harta Peninggalan Medan), beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 03 September 2025

Yang Menyatakan



(Annisa Puspo Negoro)

## ABSTRAK

### ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM PELEPASAN HAK JUAL BELI

(STUDI KASUS BALAI HARTA PENINGGALAN MEDAN)

Oleh:

ANNISA PUSPO NEGORO

NPM: 218400089

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses penyelesaian dalam menyelesaikan kepentingan hak dari orang yang tidak diketahui lagi keberadaannya dan pelaksanaan penyetoran sejumlah uang kas negara yang pemiliknya tidak diketahui keberadaannya. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan sumber data yang berasal dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data dikumpulkan dengan menggunakan teknik kepustakaan, lapangan dan wawancara, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian yang didapat adalah prosedur pengalihan hak atas tanah milik seseorang yang tidak diketahui keberadaannya memerlukan proses hukum yang kompleks dan berjenjang, dimulai dari pengajuan permohonan ke pengadilan, pengumpulan bukti dan saksi, putusan pengadilan, hingga persetujuan penjualan oleh Kementerian Hukum dan HAM. Hasil dari pengelolaan, baik penjualan maupun sewa, akan disimpan dalam bentuk deposito di bank pemerintah selama 30 tahun. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ada pihak yang mengklaim atau membuktikan sebagai pemilik sah, maka dana tersebut akan menjadi milik Negara dan masuk ke kas Negara. Sarannya adalah diperlukan sistem koordinasi yang lebih cepat, misalnya melalui digitalisasi dokumen, sistem pelacakan permohonan secara daring, dan standar waktu pelayanan agar proses tidak berlarut-larut. Dana hasil penjualan harta milik orang yang dinyatakan tidak hadir hendaknya disimpan dan dikelola dengan prinsip kehati-hatian dan transparansi.

**Kata kunci: Ketidakhadiran; Pelepasan Hak; Jual-Beli.**

**ABSTRACT**

**LEGAL ANALYSIS OF THE PROCESS OF RESOLVING THE ABSENCE  
OF HOMEOWNERS IN THE TRANSFER OF SALE AND PURCHASE  
RIGHTS**

**(Case Study: Inheritance Hall Medan)**

**By:**

**ANNISA PUSPO NEGORO**

**NPM: 218400089**

*This research aims to examine the settlement process for resolving the rights and interests of individuals whose whereabouts are no longer known, as well as the implementation of depositing a certain amount of state treasury funds for owners whose identities are unknown. The type of research employed is normative juridical research, utilizing data sources derived from both primary and secondary legal materials. Data were collected using library, field, and interview techniques, and analyzed qualitatively. The result of the research obtained is that the procedure for transferring land rights belonging to someone whose whereabouts are unknown requires a complex and tiered legal process, starting from submitting an application to the court, collecting evidence and witnesses, court decisions, to sales approval by the Ministry of Law and Human Rights. Proceeds from management, both sales and leases, will be kept in the form of deposits in state banks for 30 years. If within that period no party claims or proves to be the rightful owner, the funds will become the property of the State and go into the State treasury. The suggestion is that a faster coordination system is needed, for example through document digitization, an online application tracking system, and a standard service time so that the process does not drag on. Funds from the sale of assets belonging to people who are declared absent should be stored and managed with the principles of prudence and transparency.*

**Keywords: Absence; Release of Rights; Sale and Purchase.**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : Annisa Puspo Negoro  
Tempat/Tgl Lahir : Medan, 16 Juli 2002  
Alamat : Jalan Gurilla Gang Arsyad, Medan  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam

### 2. Data Orang Tua

Ayah : Adi Wibowo  
Ibu : Rosnidar  
Anak Ke : 1 Dari 2 Bersaudara

### 3. Pendidikan

SD HUSNI THAMRIN MEDAN : Lulus Tahun 2014  
SMP NEGERI 13 MEDAN : Lulus Tahun 2017  
SMA NEGERI 8 MEDAN : Lulus Tahun 2020

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul, **“ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM PELEPASAN HAK JUAL BELI (STUDI KASUS BALAI HARTA PENINGGALAN MEDAN)”**.

Dalam kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat penulis ucapkan terima kasih kepada Ayahanda Adi Wibowo dan Ibunda Rosnidar tercinta yang telah membesarkan dan mendidik penulis untuk meraih kesuksesan dimasa depan dan yang memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

Dengan penghargaan sebesar besarnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Yayasan Pendidikan Haji Agus Salim Universitas Medan Area.
2. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Ibu Dr. Rafiqi, SH, MM, M.Kn selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH selaku Ketua Program Studi dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar SH, MH selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus sebagai sekretaris panitia dalam skripsi ini yang telah membantu penulis dalam memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution SH, MH selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
8. Ibu Dr. Montayana Meher SH, M.Kn selaku Kepala Pusat Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Bapak Riswan Munthe SH, MH selaku Kepala Laboratorium dan Kepala Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Bapak Alvin Hamzah Nasution SH, MH selaku Pembimbing Penulis, yang telah memberikan nasihat, membimbing, memotivasi, serta telah banyak memberikan masukan terhadap skripsi ini.
11. Ibu Dr. Montayana Meher SH, M.Kn selaku Dosen Fakultas Hukum dan ketua panitia dalam skripsi ini yang telah membantu membantu penulis dalam memberikan saran dan masukan dalam penyusunan skripsi ini.
12. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

13. Seluruh staff IT Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak membantu dalam setiap proses perkuliahan hingga perskripsian.
14. Kantor Balai Harta Peninggalan Medan sebagai tempat penelitian penulis, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Kepada Ayah Adi Wibowo dan Ibu Rosnidar, terima kasih atas segala kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang tak pernah putus. Dalam setiap langkah yang saya tempuh, kehadiran dan dukungan kalian menjadi sumber kekuatan dan semangat yang tak ternilai. Pengorbanan, bimbingan, serta ketulusan kalian dalam membesarkan dan mendidik saya telah memberikan dorongan besar untuk menyelesaikan setiap tahapan dalam penulisan skripsi ini. Segala cinta dan doa kalian adalah alasan utama saya dapat sampai pada titik ini.
16. Kepada teman-teman tercinta yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu terima kasih yang sebesar-besarnya, atas segala dukungan, semangat, dan kebersamaannya yang tak ternilai.
17. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Angkatan 2021 terkhusus kelas regular A1 Pagi Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Terima kasih telah menjadi perjalanan yang menyenangkan selama perkuliahan.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 20 Juni 2025

Penulis,

Annisa Puspo Negoro

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
1.5 Keaslian Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Ketidakhadiran ( <i>Afwezigheid</i> ) .....	13
2.1.1 Pengertian Ketidakhadiran ( <i>Afwezigheid</i> ) .....	13
2.1.2 Dasar Hukum Ketidakhadiran ( <i>Afwezigheid</i> ) .....	16
2.1.3 Akibat Ketidakhadiran ( <i>Afwezigheid</i> ).....	17
2.1.4 Penyelesaian Sengketa Ketidakhadiran ( <i>Afwezigheid</i> ) .....	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pelepasan Hak.....	20
2.2.1 Pengertian Pelepasan Hak .....	20
2.2.2 Proses Pelepasan Hak .....	22
2.2.3 Dasar Hukum Pelepasan Hak .....	23
2.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	24
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	24
2.3.2 Dasar Hukum Jual Beli.....	27
2.3.3 Syarat Sah Jual Beli.....	25
2.3.4 Macam-Macam Jual Beli.....	27

2.4 Tinjauan Umum Tentang Balai Harta Peninggalan Medan .....	29
2.4.1 Sejarah Balai Harta Peninggalan .....	29
2.4.2 Struktur Organisasi Balai Harta Peninggalan .....	32
2.4.3 Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan Medan.....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>38</b>
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....	38
3.1.1 Waktu Penelitian .....	38
3.1.2. Tempat Penelitian.....	38
3.2 Metode Penelitian.....	39
3.2.1. Jenis Penelitian.....	39
3.2.2. Jenis Data .....	39
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.2.4. Analisis Data .....	41
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
4.1 Proses Penyelesaian Dalam Menyelesaikan Kepentingan Hak Dari Orang Yang Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya .....	43
4.2 Pelaksanaan Penyetoran Sejumlah Uang Kas Negara Yang Pemiliknnya Tidak Diketahui Keberadaannya.....	64
4.2.1 Pelaksanaan Penyetoran Hasil Penjualan Harta Orang Tidak Hadir ( <i>Afwezigheid</i> ) Ke Kas Negara.....	64
4.2.2 Analisis Kasus .....	69
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>73</b>
5.1 Kesimpulan .....	73
5.2 Saran.....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>75</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>79</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran.1. Hasil Wawancara .....	79
Lampiran.2. Foto Bersama Kepala Seksi HP Wilayah III, Ibu Mariani .....	86
Lampiran 3. Surat Pengantar Penelitian .....	87
Lampiran 4. Surat Keterangan Selesai Penelitian .....	88





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Seiring perkembangan teknologi dan informasi saat ini, keberadaan seseorang dapat diketahui keberadaannya dengan mudah. Namun demikian, perkembangan tersebut tidak selalu menjamin kepastian mengenai keberadaan seseorang yang sama sekali tidak diketahui. Dalam konteks hukum perdata, kondisi di mana seseorang tidak diketahui keberadaannya dikenal dengan istilah *afwezigheid* atau ketidakhadiran. Seseorang baru dapat dinyatakan dalam keadaan tidak hadir apabila telah ada penetapan dari pengadilan yang menyatakan status tersebut secara resmi.<sup>1</sup>

Seseorang yang telah hilang atau tidak diketahui keberadaannya maka akan sulit menentukan apakah seseorang tersebut masih memiliki hak-hak didalam keperdataan seperti hak dalam harta benda, hak dalam berkeluarga serta hak dalam melakukan tindakan hukum. Aturan hukum kepada seseorang yang dalam keadaan tidak hadir (*afwezigheid*) diatur dalam KUH Perdata didalam pasal 463 ayat 1 yang menunjuk sebuah instansi yaitu Balai Harta Peninggalan untuk mengurus dan mewakili kepentingan si yang tidak hadir.<sup>2</sup> Dalam Pasal 463 ayat 1 KUH Perdata dinyatakan, bahwa:

“Jika terjadi seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya, dengan tidak memberi kuasa kepada seorang wakilnya, guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, pun ia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingan itu, ataupun jika pemberian kuasa kepada wakilnya tidak

---

<sup>1</sup>Shela Natasha and M. Taufik Rahman. 2022. “Pengurusan Penjualan Saham Sebagai Objek Harta Kekayaan Dalam Boedel Afwezigheid”. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam. Vol.4, No.2.Hlm. 219.

<sup>2</sup>Anida Lutfiyah. 2022. “Perlindungan Hak Waris Pada Orang Dalam Keadaan Tidak Hadir (Afwezigheid)”. Academia. Hlm.1.

berlaku lagi, maka jika ada alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaannya itu atau guna mengadakan seorang wakil baginya, Pengadilan Negeri tempat tinggal si yang tak hadir, atas permintaan mereka yang berkepentingan, atau atas tuntutan Jawatan Kejaksaan, harus memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan, supaya mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan dan kepentingan-kepentingan itu pula supaya membela hak-hak si yang tak hadir dan mewakili dirinya”.

Dalam Pasal 467 KUH Perdata berbunyi:

“Jika terjadi seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya dengan tidak memberikan kuasa kepada seorang wakil, guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, pun ia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingannya itu”.<sup>3</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa status seseorang yang berada dalam keadaan tidak hadir tidak secara otomatis menghapus kedudukannya sebagai subjek hukum. Hal ini disebabkan karena ketidakhadiran seseorang dapat menimbulkan ketidakjelasan atas hak-hak keperdataannya, yang pada akhirnya berdampak pada keabsahan perbuatan hukum yang terkait dengannya. Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, terdapat beberapa unsur yang menjadi dasar untuk menyatakan seseorang berada dalam keadaan tidak hadir sesuai dengan ketentuan Pasal 463 KUH Perdata, antara lain:

1. Seseorang, dalam hal ini dapat merujuk kepada salah seorang subjek hukum orang (*Naturlijk Persoon*);
2. Tidak ada ditempat kediamannya, dalam hal ini dapat diartikan tidak terdapat didalam lingkungan domisili berdiam serta mempunyai hak dan kewajiban hukum;

---

<sup>3</sup>R Subekti and R Tjitrosudibio. 2019. “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838*”. Angewandte Chemie International Edition. Vol.6, No.11. Hlm. 951–952.

3. Meninggalkan tempat kediaman, dalam hal ini dapat diartikan sedang mengarah suatu tempat tertentu atau berada ditempat lain disebabkan oleh suatu keperluan atau tidak;
4. Tanpa izin atau dengan izin, dalam hal ini dapat diartikan dengan mendapat persetujuan serta diketahui oleh anggota keluarga atau tidak dengan persetujuan serta tidak diketahui oleh anggota keluarga;
5. Tidak diketahui keberadaannya, dalam hal ini memiliki arti bahwa seseorang yang berpergian dan dengan maupun tanpa izin, diketahui ataupun tidak diketahui oleh anggota keluarga terhadap tempat yang dituju tersebut tidak diketahui.

Apabila seluruh unsur tersebut telah terpenuhi, maka seseorang dapat ditetapkan berada dalam kondisi tidak hadir (*afwezigheid*). Oleh karena itu, perlu dilakukan penunjukan seorang wakil yang bertugas untuk melaksanakan hak-hak serta memenuhi kewajiban-kewajiban hukum dari pihak yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan menjabarkan bahwa:

“Dalam hal terjadi ketidakjelasan keberadaan seseorang karena hilang atau mati tetapi tidak ditemukan jenazahnya, pencatatan oleh Pejabat Pencatatan Sipil baru dilakukan setelah adanya penetapan pengadilan”.

Berdasarkan bunyi pasal diatas dapat dipahami bahwa kondisi tersebut memiliki unsur yang sama dengan ketentuan *afwezigheid* yang diatur didalam Pasal 463 KUHPerdara. Namun Undang-Undang Administrasi Kependudukan tidak memberikan penyebab dan berkenaan dengan hal-hal apa saja yang membuat seseorang tersebut dinyatakan tidak hadir. Adapun didalam ketentuan Pasal 23 huruf i Undang-Undang No.12 Tahun 2006 tentang kewarganegaraan yang

menjelaskan bahwa:

“Bertempat tinggal di luar wilayah negara Republik Indonesia selama 5 (lima) tahun terus menerus bukan dalam rangka dinas negara, tanpa alasan yang sah dan dengan sengaja tidak menyatakan keinginannya untuk tetap menjadi Warga Negara Indonesia sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun itu berakhir, dan setiap 5 (lima) tahun berikutnya yang bersangkutan tidak mengajukan pernyataan ingin tetap menjadi Warga Negara Indonesia kepada Perwakilan Republik Indonesia yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal yang bersangkutan padahal Perwakilan Republik Indonesia tersebut telah memberitahukan secara tertulis kepada yang bersangkutan, sepanjang yang bersangkutan tidak menjadi tanpa kewarganegaraan”.<sup>4</sup>

KUHPerdata sebagai aturan hukum paling mendasar tentang *afwezigheid* telah mengatur tahapan ketidakhadiran ke dalam 3 (tiga) masa, yaitu sebagai berikut:

1. Masa Tindakan Sementara (*Voorlopige Voorzieningen*) merupakan periode di mana pengadilan menetapkan Balai Harta Peninggalan sebagai pengurus sementara (*bewindvoerder*) bagi pihak yang tidak diketahui keberadaannya. Dalam tahap ini, Balai Harta Peninggalan bertugas mengelola kepentingan, hak-hak, serta seluruh harta kekayaan milik orang yang tidak hadir, sebagaimana diatur dalam Bagian Kesatu Bab XVIII Buku I KUH Perdata, yakni dari Pasal 463 hingga Pasal 465. Adapun syarat-syarat pengambilan tindakan sementara antara lain:
  - a. Orang yang dinyatakan tidak hadir tidak berada ditempatnya;
  - b. Orang yang dinyatakan tidak hadir tidak memiliki kuasa atau jika ada kuasa masa pemberian kuasanya telah habis.
2. Masa Dikeluarkannya Penetapan Dugaan Kematian (*Vermoedelijk Overleden*) adalah periode di mana seseorang yang tidak diketahui keberadaannya dinyatakan telah meninggal dunia melalui putusan pengadilan.

---

<sup>4</sup>Dhimas Nur Muhammad Ruata and Wiwin Yulianingsih, *Op.cit.*, Hlm 3-4.

Pada tahap ini, tidak selalu diperlukan adanya masa tindakan sementara sebagai prasyarat. Permohonan dugaan kematian dapat diajukan ke pengadilan apabila telah terpenuhi jangka waktu tertentu sebagaimana ditentukan dalam Bagian Kedua Bab XVIII Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pada Pasal 467 dan 470 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:

- a. 5 (lima) tahun apabila yang tidak hadir tidak menunjuk seorang kuasa untuk mengurus kepentingannya;
  - b. 10 (sepuluh) tahun apabila yang tidak hadir menunjuk seorang kuasa untuk mengurus kepentingannya;
  - c. 1 (satu) tahun apabila yang tidak hadir merupakan salah seorang anak buah kapal ataupun penumpang kapal yang dinyatakan hilang atau mengalami kecelakaan. Dalam hal terdapat persangkaan mati, maka hak-hak orang yang tidak hadir dan pengurusan harta kekayaannya beralih sementara kepada ahli warisnya.
3. Masa Peralihan Hak Secara Definitif kepada Ahli Waris (*Definitieve Erfopvolging*) merupakan kelanjutan dari masa dugaan kematian, di mana proses pewarisan kepada ahli waris berlangsung secara tetap setelah adanya kepastian hukum mengenai kematian orang yang sebelumnya dinyatakan hilang. Namun, apabila kepastian tentang kematian tersebut tidak dapat dibuktikan, pewarisan secara definitif tetap dapat dilaksanakan apabila telah lewat jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sejak ditetapkannya dugaan kematian oleh pengadilan, atau setelah mencapai 100 (seratus) tahun terhitung sejak tanggal kelahiran orang yang bersangkutan. Masa ini diatur

dalam Bagian Ketiga, Keempat dan Kelima Bab XVIII Buku I mulai Pasal 472 sampai dengan Pasal 495 KUHPerdata.<sup>5</sup>

Balai Harta Peninggalan (BHP) di Indonesia merupakan unit pelaksana teknis yang berada di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, dengan tanggung jawab teknis langsung kepada Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum melalui Direktur Perdata, meskipun secara struktural tetap berada di bawah koordinasi Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia. Pada prinsipnya, BHP sebagai lembaga pemerintah dalam lingkup Direktorat Perdata memiliki peran penting, salah satunya adalah mewakili kepentingan individu yang keberadaannya tidak diketahui atau sulit ditemukan yang secara yuridis disebut dalam keadaan tidak hadir (*afwezigheid*) dalam rangka mengelola dan mengurus harta kekayaan milik pihak tersebut.

Dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, Balai Harta Peninggalan (BHP) ditunjuk sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan harta kekayaan berupa rumah atau tanah yang pemiliknya telah dinyatakan tidak hadir melalui penetapan Pengadilan Negeri. Aset-aset berupa bangunan atau tanah yang berada dalam pengelolaan BHP tersebut umumnya diajukan untuk dibeli oleh para penghuni atau pihak yang menguasainya, melalui prosedur yang difasilitasi oleh BHP. Ketentuan ini diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang Tidak Terurus yang Berada dalam Pengurusan dan Pengawasan BHP. Adapun Tugas dan Kewenangan Balai

---

<sup>5</sup>Shela Natasha and M. Taufik Rahman , *Op.cit.*, Hlm 222-223.

Harta Peninggalan:

- a. Mengamankan Harta Kekayaan ketidakhadiran, apabila perlu dengan disegel dan sebagainya.
- b. Membuat Berita Acara Pencatatan Harta Kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*).
- c. Menyegel harta yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*) apabila diperlukan.
- d. Memberitahukan kepada Kejaksaan Negeri setempat adanya Penetapan Pengadilan tentang *Afwezigheid*.
- e. Memberitahukan kepada BPK adanya Penetapan Pengadilan tentang *Afwezigheid*.
- f. Mengumumkan kepada Surat Kabar dan Berita Negara tentang adanya *Afwezigheid* (Ketidakhadiran).
- g. Meminta Surat Keterangan dari Pengadilan Negeri yang menetapkan adanya *afwezigheid* tersebut, tentang ada atau tidak ada yang keberatan atas Penetapan dimaksud.
- h. Meminta Surat Bukti Penghunian yang Sah atau SIP dari Dinas Perumahan.
- i. Meminta Perjanjian Sewa Menyewa antara Balai Harta Peninggalan dengan Penghuni di hadapan Notaris.
- j. Menerima pembayaran Sewa dari Penghuni yang ditentukan tiap-tiap bulan, dihitung mulai sejak ditetapkan *Afwezigheid* oleh Pengadilan Negeri.
- k. Meminta Surat Permohonan untuk membeli boedel *Afwezigheid* dari penghuni/pemohon *Afwezigheid*.
- l. Memproses surat permohonan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- m. Meminta Penetapan Pengadilan tentang Izin Jual dan Boedel sudah dinilai appraisal.
- n. Menyimpan hasil penjualan Boedel *Afwezigheid* pada Rekening Bank Pemerintahan selama abad (33 tahun).
- o. Menyetorkan hasil penjualan tersebut kepada negara apabila (huruf m) sudah terpenuhi.
- p. Melaporkan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI cq. Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan tembusan kepada BPK RI.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan yaitu:

1. Ada Penetapan Pengadilan Negeri;
2. Identitas Pemohon;
3. Bukti-bukti tentang tanah dan bangunan.<sup>6</sup>

Setelah penetapan mengenai status ketidakhadiran memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka pengurus atau pihak yang ditunjuk sebagai wakil berwenang untuk melaksanakan berbagai tindakan pengelolaan (*daad van beheer*) maupun tindakan yang bersifat pengalihan atau pemilikan (*daad van beschikking*), apabila diperlukan dan sesuai dengan kepentingan dari *boedel afwezig* atau harta kekayaan milik pihak yang dinyatakan tidak hadir.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada Bapak Syuhada terdapat permohonan boedel *afwezigheid*, yaitu pelepasan hak dengan jual-beli dan ganti rugi kepada pemilik tersebut. Kasus boedel *afwezigheid* dengan pemohonon perorangan yang objeknya terletak di Jalan Veteran No 3, Tebing

---

<sup>6</sup>Buku Panduan Tugas Pokok dan Fungsi Balai Harta Peninggalan.

Tinggi. Balai Harta Peninggalan Medan ditunjuk sebagai instansi yang berwenang untuk mengurus keperluan pihak yang tak hadir (*afwezigheid*). Bahwa rumah tersebut sudah ditempati pemohon selama 30 tahun tanpa ada silang sengketa dari pihak manapun. Sedangkan pemilik sebelumnya sudah tidak lagi menghuni apalagi menempati rumah tersebut sejak tahun 1954 yang hingga saat ini belum pernah dialihkan penguasaannya, maka menurut pengadilan pemohonlah yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan kepada kantor pertanahan untuk memperoleh sertifikat kepemilikan terhadap objek *a quo*.

Menurut pasal 1963 KUHPerdara sebagaimana bisa dilakukan peralihan hak dengan cara daluwarsa, dimana tidak ada ketentuan apakah tanah itu SHM (Sertipikat Hak Milik) maupun *Eigendom verponding*, asalkan penghuni atau pemohon dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelola tanah tersebut dengan baik selama 20 hingga 30 tahun. Dibutuhkan waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan kasus *afwezigheid* karena ada koordinasi dengan beberapa pihak seperti Dirjen AHU, Badan Pertanahan, BPK RI, Kelurahan yang bersangkutan dan Pengadilan Negeri.

Secara materiil dapat dibuktikan bahwa pemohon dalam perkara ini telah menempati dan merawat *boedel afwezigheid* secara turun-temurun. Oleh karena itu, peran Balai Harta Peninggalan Medan sebagai lembaga yang menjalankan fungsi hukum di bidang pengelolaan harta peninggalan memiliki kontribusi yang signifikan dalam upaya penyelesaian permasalahan atau sengketa yang berkaitan dengan kondisi *afwezigheid* tersebut.

Berkenaan dengan penulis utarakan diatas maka penulis mengangkat judul tersebut untuk membahas dan meneliti hal-hal yang sangat relevan dengan

persoalan - persoalan terhadap harta kekayaan si yang tidak hadir (*afwezigheid*), dengan memberikan sebuah contoh kasus nyata yang terjadi terhadap Pemilik Rumah Di Jl. Veteran No 3 Kota Tebing Tinggi, dimana proses penyelesaiannya dilakukan oleh Balai Harta Peninggalan Medan, dimana penulis melakukan penelitian penelitian dan penulisan hukum.

Dengan contoh kasus yang penulis sajikan, diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi sekalian pihak yang berkecimpung dibidang hukum, khususnya dibidang hukum keperdataan serta dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan hukum yang semakin maju dan berkembang seiring dengan perkembangan zama dan kebutuhan hukum dimasyarakat.

Mengacu pada latar belakang yang sudah diuraikan sebelumnya, maka peneliti mengangkat judul tentang **“ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM PELAKSANAAN PELEPASAN HAK JUAL BELI DI TEBING TINGGI” (STUDI KASUS BHP MEDAN).**

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Proses Penyelesaian Dalam Menyelesaikan Kepentingan Hak Dari Orang Yang Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya?
2. Bagaimana Pelaksanaan Penyetoran Sejumlah Uang Kas Negara Yang Pemiliknya Tidak Diketahui Keberadaannya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Proses Penyelesaian Dalam Menyelesaikan Kepentingan Hak Dari Orang Yang Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya.

2. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Penyetoran Sejumlah Uang Kas Negara Yang Pemiliknya Tidak Diketahui Keberadaannya.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis : Untuk dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata dalam hal keadaan ketidakhadiran, sekaligus menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji dan mengembangkan lebih lanjut tentang keadaan ketidakhadiran.
2. Manfaat Praktis : Untuk memberikan masukan yang berarti bagi pihak yang berkepentingan dalam menyelesaikan hak milik si tidak hadir, dan pengelolaan bagi orang yang telah dinyatakan dalam keadaan ketidakhadiran.

#### 1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Perpustakaan Universitas Medan Area, dan penelusuran melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian **ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM PELAKSANAAN PELEPASAN HAK JUAL BELI DI TEBING TINGGI” (STUDI KASUS BHP MEDAN).**

1. Efraim Tana , 2020 Universitas Hasanuddin Makassar, “*Kedudukan Hukum Keadaan Ketidakhadiran (Afwezigheid) Terhadap Kepastian Perlindungan Hukum Atas Hak Keperdataan Si Tidak Hadir*” . Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Untuk memperjelas dan merumuskan hakikat keadaan ketidakhadiran di Indonesia.
  - b. Untuk mengumpulkan dan menemukan berbagai pengaturan ketidakhadiran yang dapat disinkronkan di Indonesia.
  - c. Untuk menemukan pengelolaan lembaga ketidakhadiran ideal yang dapat memberikan perlindungan hukum atas hak milik si tidak hadir.
2. Dhimas Nur Muhammad Ruata, 2020 Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur, *“Kedudukan Hukum Keadaan Tidak Hadir (Afwezigheid) Dalam Transaksi Jual Beli Saham (Studi Kasus Balai Harta Peninggalan Surabaya)”*. Penelitian ini bertujuan untuk:
- a. Untuk Menjelaskan mengenai Akibat Hukum Apabila Salah Satu Pemilik Saham Tidak Diketahui Keberadannya Dalam Jual-Beli Saham.
  - b. Untuk Menjelaskan Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Orang Yang Dinyatakan Dalam Keadaan Tidak Hadir (Afwezigheid) Didalam Jual-Beli Saham.
3. Sudiby Catur MW, 2019 Universitas Pancasakti Tegal, *“Akibat Hukum Penetapan Pengadilan Mengenai Status Keadaan Tidak Hadir Terhadap Pewarisan”*. Penelitian ini bertujuan untuk:
- a. Mengetahui proses/prosedur penilaian penyandang status keadaan tidak hadir dalam pewarisan.
  - b. Mengetahui akibat hukum dari penetapan pengadilan mengenai status keadaan tidak hadir terhadap pewarisan.

Berdasarkan ketiga judul penelitian diatas, terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Oleh karena itu penelitian ini dikategorikan

sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat dipertanggungjawabkan, karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, rasional, objektif, terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan akademis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)

##### 2.1.1 Pengertian Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)

Seiring berjalannya waktu, kondisi ketidakhadiran (*afwezigheid*) masih kerap ditemukan, yakni ketika seseorang tidak diketahui keberadaannya. Ketidaktahuan tersebut, baik oleh pihak keluarga maupun masyarakat, menjadi persoalan hukum apabila individu yang bersangkutan sebelumnya telah melakukan suatu perbuatan hukum. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai status hukum orang tersebut, yang pada akhirnya berdampak terhadap hak dan kepentingan pihak lain, khususnya keluarga yang ditinggalkan. Selain itu, kondisi ini juga berkaitan erat dengan berbagai aspek hukum, termasuk pengelolaan dan status hukum atas harta peninggalan milik orang yang tidak diketahui keberadaannya.

Didalam hukum perdata *Afwezigheid* diatur di dalam Bab XVIII KUH Pasal 463 Perdata, keadaan tidak hadir dikenal *Afwezigheid* yaitu suatu keadaan dimana seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui dimana orang tersebut berada. Undang-undang mengatur secara rinci keadaan tidak hadir. Secara garis besar keadaan tidak hadir dapat dibagi menjadi dua hal yakni Tindakan sementara dan pernyataan tentang dugaan seseorang telah meninggal dunia.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Haryadi Sutanto. 2017. “Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Seseorang Yang Diduga Meninggal Dunia (Keadaan Tidak Hadir)”. Fakultas Hukum, Universitas Narotama. Vol.22, No. 3. Hlm.12.

Menurut Sudarsono, kondisi tidak hadir terjadi ketika seseorang meninggalkan tempat tinggalnya dan keberadaannya tidak diketahui, sehingga situasi tersebut dapat dikategorikan sebagai keadaan tidak hadir. *Afwezigheid* sendiri dimaknai sebagai keadaan di mana seseorang pergi meninggalkan tempat tinggalnya tanpa menunjuk seorang kuasa untuk mewakilinya dalam mengurus kepentingan maupun harta bendanya. Dalam sistem hukum yang berlaku, status *afwezigheid* hanya dapat dikenakan kepada subjek hukum manusia setelah dinyatakan secara sah melalui penetapan dari Pengadilan Negeri dan disertai bukti yang menunjukkan bahwa keberadaan orang tersebut memang tidak dapat diketahui.<sup>8</sup>

Konsep mengenai "orang" dalam hukum menempati posisi yang sangat sentral, karena seluruh konsep hukum lainnya seperti hak, kewajiban, penguasaan, kepemilikan, dan hubungan hukum bermuara pada keberadaan orang sebagai subjek hukum. Individulah yang menjadi pemegang hak dan pihak yang dapat dibebani kewajiban, sehingga tanpa keberadaan orang, konsep-konsep hukum tersebut tidak akan memiliki makna atau relevansi. Sebaliknya, karena kehadiran orang dalam masyarakat, hukum kemudian mengembangkan berbagai konsep sebagai instrumen untuk mengatur, melindungi, dan menyeimbangkan hak serta kewajiban dalam kehidupan sosial.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Tan Henny Tanuwidjaja. 2019. "*Akibat Hukum Pewarisan Karena Afwezigheid Terhadap Ahli Waris Menurut Hukum Perdata Barat (B.W)*". Universitas Narotama Surabaya. Vol.3, No.1. Hlm.22.

<sup>9</sup>Marta Afdel. 2016. "*Peralihan Hak Kepemilikan Harta Kekayaan Yang Tidak Diketahui Pemilik Dan Ahli Warisnya Di Balai Harta Peninggalan Kota Medan*". JOM Fakultas Hukum Universitas Riau. Vol.3, No.2 Hlm.4.

Ada beberapa hal yang berkaitan dengan *afwezigheid*, antara lain sebagai berikut:<sup>10</sup>

### 1. Subjek hukum

Subjek hukum adalah manusia atau badan hukum yang dapat mempunyai hak dan kewajiban dalam lintas hukum. Menurut Ahmad Ihsan mengadatkan pemisahan pengertian antara orang dan manusia. Orang adalah pengertian yuridis yaitu gejala dalam hidup masyarakat sedangkan manusia adalah pengertian biologis yaitu gejala dalam alam, gejala biologika yaitu makhluk yang hidup bertangan dua dan mempunyai budaya.

Menurut Prof. Subekti, subjek hukum terdiri dari dua kategori, yaitu orang perseorangan dan badan hukum. Orang merupakan pihak yang memiliki hak dan kewajiban, serta diakui sebagai subjek dalam sistem hukum. Sementara itu, badan hukum merupakan suatu entitas atau perkumpulan yang diberikan kedudukan hukum untuk memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya individu manusia.

### 2. Domisili atau tempat tinggal

Mengenai domisili atau tempat tinggal yang telah diatur dalam KUH Perdata pada Buku I Bab III. Dapat disimpulkan membagi atas 4 macam domisili yaitu:

#### a. Domisili bebas atau pokok

Domisili bebas atau pokok adalah domisili tergantung Dimana ia berdomisili sebenarnya.

#### b. Domisili tidak bebas

---

<sup>10</sup>Hasil wawancara dengan Kepala Seksi HP Wilayah III, Ibu Mariani pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 10.00 WIB.

Domisili tidak bebas adalah apabila anak belum dewasa yang bertempat tinggal di rumah orang tuanya atau walinya, wanita bersuami bertempat tinggal di kediaman suaminya, orang yang berada di pengampunan bertempat tinggal di rumah pengampunya dan buruh yang mengikuti majikannya bertempat tinggal di rumah majikannya.

c. Domisili terakhir

Yang dimaksud dengan domisili terakhir yang sering disebut “rumah kematian” yaitu seseorang yang meninggal dunia di Kota A, berdomisili pokok di Kota B adalah merupakan domisili terakhir dari orang tersebut.

d. Domisili Pilihan

Dalam perkara perdata yang diperiksa di hadapan hakim, kedua belah pihak yang bersengketa atau salah satu di antaranya memiliki kebebasan untuk menentukan domisili hukum yang berbeda dari tempat tinggal mereka yang sebenarnya, melalui suatu akta atau perjanjian resmi.

### 2.1.2 Dasar Hukum Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)

Menurut Pasal 463 BW memberikan penjelasan bahwa ketidakhadiran seseorang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Meninggalkan tempat kediamannya;
2. Tanpa memberikan kuasa kepada orang lain guna mewakilinya;
3. Tidak menunjuk atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk mengurus kepentingannya;
4. Kuasa yang pernah diberikan telah gugur;

5. Jika timbul keadaan yang memaksa untuk menanggulangi pengurusan harta bendanya secara keseluruhan atau sebagian;
6. Untuk mengangkat seorang wakil, harus diadakan tindakan-tindakan hukum untuk mengisi kekosongan sebagai akibat ketidakhadiran tersebut; Mewakili dan mengurus kepentingan orang yang tidak hadir, tidak hanya meliputi kepentingan harta kekayaannya saja, melainkan juga untuk kepentingan-kepentingan pribadinya.

Sebagai contoh misalnya, seseorang dapat bertindak sebagai wakil dalam proses perkara perceraian, baik untuk mewakili pihak penggugat maupun tergugat. Meskipun pembentuk undang-undang tidak secara eksplisit merumuskan definisi keadaan tidak hadir, namun berdasarkan ketentuan Pasal 463 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kita dapat menarik kesimpulan mengenai makna dari keadaan tersebut. Selain itu, penting pula untuk dicatat bahwa terdapat dua pasal dalam KUHPerdata yang dapat dijadikan landasan utama dalam memahami konsep *afwezigheid*, yaitu Pasal 463 dan Pasal 467, dan sebagaimana nanti akan ternyata, kedua mengandung unsur-unsur kurang lebih sama. Pasal 463 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Jika terjadi, seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya, dengan tidak memberi kuasa kepada seorang wakil. guna mewakili dirinya dan mengurus harta kekayaannya, dunia tidak mengatur urusan-urusan dan kepentingan-kepentingan itu, ataupun jika pemberian kuasa kepada wakilnya tidak berlaku lagi, maka, jika ada alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaannya itu”.<sup>11</sup>

Penjelasan yang disampaikan oleh R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Asis Safioedin, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, semakin menegaskan

---

<sup>11</sup>Pasal 463 dan 467 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

bahwa kondisi ketidakhadiran seseorang dapat menimbulkan ketidakpastian dalam aspek hukum.

### 2.1.3 Akibat Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)

Dalam konteks hukum perdata Barat yang berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), diakui adanya kebutuhan untuk mengatur mengenai *afwezigheid* atau ketidakhadiran seseorang. Hal ini didasarkan pada pertimbangan pembentuk undang-undang bahwa kondisi ketidakhadiran berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Meskipun keberadaan seseorang tidak dapat diketahui, hak-hak perdata yang dimilikinya tidak serta-merta hilang secara otomatis. Untuk memperjelas hal tersebut, R. Soetojo Prawirohamidjojo dan Asis Safioedin mengemukakan bahwa ketidakhadiran seseorang tidak menghapuskan kewenangan hukum atau statusnya sebagai subjek hukum. Namun, kondisi tersebut dapat memunculkan ketidakpastian dalam praktik hukum, sehingga diperlukan pengaturan yang jelas oleh pembuat undang-undang terkait status *afwezigheid* tersebut.<sup>12</sup>

Ketidakhadiran seseorang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, karena statusnya sebagai *persoon* dalam sistem hukum tidak secara otomatis terhenti. Hal ini terutama berdampak dalam konteks perkawinan, di mana ketidakjelasan keberadaan salah satu pihak dapat memunculkan ketidakpastian mengenai status hukum dari ikatan perkawinan itu sendiri. Oleh karena itu, untuk memahami dan membahas permasalahan ini secara komprehensif, perlu merujuk kembali pada pandangan para ahli hukum atau doktrin yang

---

<sup>12</sup>Abdulkadir Muhammad. 2009. *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Ke-3, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), Hlm.209.

menjelaskan secara teoritis konsep orang dalam keadaan tidak hadir (*afwezigheid*).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi HP Wilayah III, Ibu Mariani yang menjelaskan bahwa akibat hukum dari *Afwezigheid* adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Berdasarkan Pengadilan Negeri, maka segala kepentingan-kepentingan hukum dan juga terhadap kepemilikannya terhadap sebagian atau seluruh harta kekayaannya beralih pengurusannya kepada Balai Harta Peninggalan.
2. Akibat hukum daripada badan hukum yang dinyatakan *afwezigheid* serupa dengan akibat hukum dari seseorang dinyatakan *afwezigheid*, hanya saja ditambah bahwa badan hukum tersebut dinyatakan bubar
3. Bagi perkumpulan yang tidak berstatus badan hukum, apabila dinyatakan *afwezigheid* (sukar dicari) maka akibat hukumnya serupa dengan perkumpulan yang berstatus badan hukum. Dengan demikian yang mewakili sipengurus dan harta kekayaannya diwakili oleh Balai Harta Peninggalan.

#### **2.1.4 Penyelesaian Sengketa Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)**

Keadaan tidak hadir hanya dapat dikenakan pengaturan hukum *afwezigheid* apabila berlangsung dalam jangka waktu yang relatif lama. Oleh karena itu, penetapan status tidak hadir oleh pengadilan mensyaratkan bahwa seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya untuk periode waktu yang cukup panjang, yakni lebih dari 10 tahun. Berdasarkan pendapat yang disampaikan oleh Abdulkadir Muhammad dan J. Satrio, dapat diperoleh gambaran mengenai unsur-unsur tertentu yang

---

<sup>13</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi HP Wilayah III, Ibu Mariani, pada tanggal 26 Mei 2025, Pukul 10.00 WIB.

harus dipenuhi agar suatu kondisi dapat secara sah dikategorikan sebagai keadaan tidak hadir.<sup>14</sup>

1. seseorang;
2. tidak ada di tempat kediaman;
3. berpergian atau meninggalkan tempat kediaman;
4. dengan izin atau tanpa izin;
5. tak diketahui di mana tempat ia berada;
6. dalam jangka waktu yang lama.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, suatu kondisi dapat secara sah dinyatakan sebagai keadaan *afwezigheid* melalui penetapan pengadilan, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam hukum perdata barat atau KUH Perdata. Adapun jangka waktu yang diperlukan untuk memenuhi syarat ditetapkannya status *afwezigheid* adalah selama 10 tahun atau lebih.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Pelepasan Hak

### 2.2.1 Pengertian Pelepasan Hak

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang ditentukan pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”.

Pembebasan tanah merupakan suatu proses pelepasan hubungan hukum antara pihak yang semula memegang hak atau menguasai tanah dengan pihak lain, yang dilakukan melalui mekanisme pemberian ganti rugi. Meskipun

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad. 2009. *Hukum Perdata Indonesia*, Cet. Ke-3, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), Hlm.210.

memiliki makna yang hampir serupa, terdapat perbedaan konseptual antara pembebasan hak atas tanah dan pelepasan hak atas tanah. Pembebasan hak atas tanah dilihat dari sudut pandang pihak yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk keperluan pembangunan dalam skala luas. Sementara itu, pelepasan hak atas tanah dilihat dari sudut pandang pemilik tanah, di mana pemilik menyerahkan hak kepemilikannya kepada negara guna mendukung kepentingan pihak lain.

Dengan demikian, pembebasan tanah kerap pula disebut sebagai pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Istilah pelepasan hak atas tanah merujuk pada tindakan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang menyerahkan hak kepemilikannya kepada pihak yang membutuhkan tanah, seperti panitia pembebasan tanah atau instansi yang melaksanakan proses pembebasan tersebut.

Secara prinsip, pelepasan hak atas tanah mencakup berbagai dimensi. Antara lain, pelepasan hak yang dilakukan dalam rangka pembaruan atau perubahan status hak atas tanah, pelepasan hak untuk keperluan pengadaan tanah bagi pembangunan yang menyangkut kepentingan umum, pelepasan hak yang dilakukan untuk kepentingan pihak swasta, serta pelepasan hak oleh perusahaan dalam rangka pelaksanaan program penanaman modal.

Pelepasan hak atas tanah dalam konteks perolehan tanah oleh perseorangan maupun badan hukum dilakukan melalui mekanisme pemberian ganti kerugian yang disepakati secara musyawarah dengan pihak yang melepaskan haknya. Namun demikian, tindakan pelepasan ini tidak serta-merta memberikan status sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak yang

memberikan ganti kerugian. Tanah yang haknya telah dilepaskan terlebih dahulu beralih menjadi tanah milik negara, dan baru kemudian dapat diberikan atau dialokasikan kepada pihak yang memberikan ganti kerugian. Proses pelepasan atau penyerahan hak tersebut secara hukum mengakhiri hubungan antara pemegang hak sebelumnya dengan tanah yang dimaksud.<sup>15</sup>

Pelepasan atau penyerahan tanah dengan status Hak Pengelolaan oleh pemegang hak tidak secara otomatis menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah tersebut kepada pihak yang memberikan ganti kerugian, yakni pihak yang akan memperoleh tanah. Tindakan pelepasan atau penghapusan hak tersebut berdampak pada berakhirnya status Hak Pengelolaan, sehingga tanah yang bersangkutan kembali berada dalam penguasaan langsung negara. Pelepasan atau penyerahan tanah Hak Pengelolaan oleh pemegang hak dilakukan demi kepentingan pihak lain, yakni calon penerima hak atas tanah tersebut.<sup>16</sup>

Dalam praktik pelaksanaannya, setiap jenis pelepasan hak atas tanah sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya diwujudkan melalui suatu bentuk dokumen yang disebut Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya. Misalnya, surat pernyataan tersebut dapat disyaratkan untuk dibuat di hadapan serta disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dituangkan dalam bentuk akta notaris, atau disaksikan oleh Camat setempat maupun oleh saksi-saksi lainnya, tergantung pada ketentuan hukum yang berlaku dan tujuan pelepasan hak tersebut.

---

<sup>15</sup>Urip Santoso. 2010. *“Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta”*. Jurnal Pro Justitia, Vol. 28 No. 2. Hlm.212.

<sup>16</sup>Kosmas Dohu. 2018. *“Ganti Rugi Masyarakat Atas Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum”*. Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan. Vol.5, No.1. Hlm.127.

Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan melalui penyerahan dokumen bukti hak atas tanah yang sah, seperti sertifikat asli atau bukti kepemilikan/perolehan lainnya. Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah ditandatangani oleh pemegang atau pemilik hak atas tanah bersama Kepala Kantor, Dinas, atau Badan Pertanahan kabupaten/kota, dengan disaksikan oleh dua anggota panitia pengadaan tanah. Apabila tanah yang dilepaskan belum terdaftar, maka proses penandatanganan disaksikan oleh Camat serta Lurah atau Kepala Desa setempat. Biaya yang timbul dalam pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah menjadi tanggung jawab instansi yang memerlukan tanah, dengan batas maksimal sebesar 4% dari total nilai ganti kerugian. Rinciannya meliputi 1% untuk honorarium panitia, 1% untuk biaya administrasi, dan 2% untuk biaya operasional, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SE.132/A/63.

### **2.2.2 Proses Pelepasan Hak**

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilaksanakan melalui suatu akta yang menyatakan bahwa pemegang hak telah melepaskan haknya atas tanah tersebut. Akta ini dapat dibuat secara resmi melalui notaris ataupun secara perdata melalui surat di bawah tangan, yakni dengan:

- a. Akta notaris yang memuat pernyataan bahwa pemegang hak secara sah melepaskan hak atas tanah, dalam hal ini Hak Milik;
- b. Surat pernyataan dari pemegang hak yang menyatakan bahwa dirinya melepaskan hak atas tanah (Hak Milik), yang dibuat dan disaksikan di hadapan Camat di wilayah tempat tanah tersebut berada;

- c. Surat pernyataan dari pemegang hak yang menyatakan pelepasan hak atas tanah (Hak Milik), yang dibuat dan disaksikan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah, pembayaran ganti kerugian, serta penyerahan fisik tanah dilakukan secara simultan. Proses pelepasan atau penyerahan hak oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah dilakukan di hadapan anggota Panitia Pengadaan Tanah.

### 2.2.3 Dasar Hukum Pelepasan Hak

Pelepasan atau penyerahan tanah yang berstatus Hak Pengelolaan oleh pemegang hak dapat dilakukan setelah tercapainya kesepakatan melalui musyawarah antara pemegang Hak Pengelolaan dan pihak calon pemilik tanah, khususnya terkait besaran ganti rugi atau kompensasi yang wajib dibayarkan oleh calon pemilik kepada pemegang hak tersebut. Pengertian pelepasan atau penyerahan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 1 angka 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, yaitu kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Urip Santoso. 2013. "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga". Jurnal Dinamika Hukum. Vol. 13, No.2. Hlm.284.

Selain itu dasar hukumnya bisa dilihat dalam Pasal 131 ayat 3 PMNA/Ka BPN No. 3 tahun 1997 , dimana disebutkan bahwa Pelepasan Hak atas tanah dilakukan dengan:

1. Dengan Akta Notaris ;
2. Dibuat dihadapan Camat dimana tanah tersebut berada ;
3. Didapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.

## 2.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

### 2.3.1 Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian bersifat timbal balik, di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang atau hak atas barang tersebut kepada pihak pembeli, dan sebagai imbalannya, pembeli berkomitmen untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama. Dengan kata lain, jual beli adalah suatu kesepakatan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah ditentukan.<sup>18</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kesepakatan ini mengikat antara penjual yang menjual atau mengirimkan barang dan pembeli yang membayar harga tersebut.

Dalam ranah hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli dipahami sebagai suatu bentuk perjanjian di mana salah satu pihak bersedia menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya sepakat untuk memberikan pembayaran sesuai dengan harga yang telah ditentukan sebelumnya. Unsur utama dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Jika pembeli gagal membayar harga yang disepakati,

---

<sup>18</sup>Stephanie, dkk. 2023. “*Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook*”. Jurnal Lex Privatum. Vol.11, No.3. Hlm.1.

hal ini dianggap sebagai wanprestasi, yang memberikan hak kepada penjual untuk menuntut.

Transaksi jual beli, sebagai prinsip fundamental dalam aktivitas perdagangan, telah berperan sebagai landasan utama dalam interaksi ekonomi manusia sejak masa prasejarah hingga era modern saat ini. Proses ini menggambarkan pertukaran barang atau jasa antara dua pihak yang melibatkan nilai ekonomi dan mencerminkan dinamika yang kompleks.

### 2.3.2 Dasar Hukum Jual Beli

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban, yaitu:<sup>19</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

### 2.3.3 Syarat Sah Jual Beli

Karena jual beli merupakan suatu bentuk perikatan, maka keabsahannya tunduk pada syarat-syarat sah yang berlaku dalam suatu perjanjian. Dalam hal ini, perjanjian jual beli terdiri dari beberapa unsur, yaitu: unsur essentialia yaitu unsur pokok yang mutlak harus ada agar perjanjian dapat dianggap sah, seperti harga dalam transaksi jual beli, unsur naturalia yakni ketentuan-ketentuan yang secara default ditetapkan oleh undang-undang dan berlaku meskipun tidak secara

---

<sup>19</sup>M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni), Hlm.181.

tegas dicantumkan oleh para pihak, seperti ketentuan tentang penanggungan, dan unsur *accidentalia* yaitu ketentuan tambahan yang disepakati oleh para pihak secara sukarela dan tidak diatur secara eksplisit oleh undang-undang, seperti kesepakatan jual beli rumah yang mencakup perabot di dalamnya.<sup>20</sup>

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata syarat sah nya suatu perjanjian adalah:<sup>21</sup>

- a. Kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri. Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah bahwa para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian harus terlebih dahulu mencapai persetujuan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut. Namun, kesepakatan tersebut tidak dianggap sah apabila diberikan karena adanya kekeliruan, paksaan, atau penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian. Berdasarkan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada prinsipnya setiap orang dianggap memiliki kecakapan hukum untuk mengadakan suatu perjanjian, kecuali apabila undang-undang secara tegas menyatakan bahwa orang tersebut tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, menurut Pasal 1330 KUHPerdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:
  - a) Orang yang belum dewasa;
  - b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

---

<sup>20</sup>Lathifah Hanim. 2011. *“Pengaruh Perkembangan Teknologi Informasi Terhadap Keabsahan Perjanjian Dalam Perdagangan Secara Elektronik (E-Commerce) di Era Globalisasi”*. Jurnal Dinamika Hukum. Vol.11, No.1. Hlm.1.

<sup>21</sup>Desi Syamsiah. 2021. *“Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian”*. Jurnal Inovasi Penelitian. Vol.2 No.1. Hlm.328.

- c) Orang Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- c. Adanya objek tertentu. Syarat ini berkaitan dengan kejelasan dan kepastian mengenai objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memiliki objek berupa suatu barang yang setidaknya ditentukan jenisnya. Tidak menjadi persoalan apabila jumlah barang tersebut belum pasti, sepanjang jumlah tersebut dapat ditentukan atau dihitung di kemudian hari. Selanjutnya, Pasal 1332 KUHPerdara menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat dijadikan objek dalam suatu perjanjian. Bahkan, menurut Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang belum ada namun akan ada di masa mendatang juga dapat menjadi objek sah dari suatu perjanjian.
- d. Adanya sebab atau kausa yang sah. Berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keberadaan suatu sebab (kausa) yang sah berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, maupun ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, hukum tidak mempermasalahkan motif atau alasan pribadi seseorang dalam membuat perjanjian, melainkan lebih menitikberatkan pada substansi perjanjian itu sendiri yang mencerminkan tujuan hukum yang hendak dicapai secara sah.

#### **2.3.4 Macam-Macam Jual Beli**

Dalam ajaran Islam, dikenal beragam bentuk transaksi jual beli yang diatur secara khusus dalam ketentuan hukum syariah. Beberapa jenis jual beli

yang akan dibahas dalam pembahasan ini meliputi akad-akad seperti *Murabahah*, *Salam*, *Istishna*, dan *Ijarah*, yang masing-masing memiliki karakteristik dan ketentuan hukum tersendiri:<sup>22</sup>

#### 1. Jual Beli Murabahah

Murabahah merupakan bentuk jual beli di mana penjual secara transparan menyampaikan harga pokok barang kepada pembeli, disertai dengan penambahan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam akad ini, pembeli memperoleh informasi yang jelas mengenai biaya pembelian serta besaran keuntungan yang diperoleh penjual. Penentuan margin keuntungan harus mempertimbangkan aspek komersial dan sosial, guna mencerminkan prinsip *ta'awun* atau tolong-menolong. Besaran keuntungan wajib disepakati di awal transaksi, dan penjual tidak diperkenankan mengubah harga setelah akad disahkan. Praktik murabahah umumnya diterapkan dalam pembelian barang-barang bernilai tinggi seperti rumah, kendaraan, maupun kebutuhan konsumtif lainnya.

#### 2. Jual Beli Saham

Akad jual beli *Salam* merupakan bentuk transaksi di mana pembayaran dilakukan secara penuh di awal oleh pembeli, sedangkan penyerahan barang oleh penjual dilakukan pada waktu yang disepakati di masa mendatang. Dalam akad ini, penjual berkewajiban menyediakan barang sesuai spesifikasi yang telah ditentukan, sementara pembeli memberikan pembayaran secara tunai pada saat akad dilangsungkan. Transaksi *Salam* lazim digunakan dalam sektor pertanian, di mana petani

---

<sup>22</sup>Halil Khusairi. 2015. "*Hukum Perbankan Syariah*". Jurnal Al-Qishthu. Vol.13, No.1. Hlm.35.

menerima pembayaran di muka untuk hasil panen yang akan datang. Jenis barang yang biasa diperjualbelikan melalui akad ini mencakup berbagai komoditas, seperti hasil pertanian maupun produk manufaktur sederhana seperti meja, kursi, dan sejenisnya.

### 3. Jual Beli *Istishna*

Akad jual beli *Istishna* merupakan bentuk transaksi yang melibatkan pemesanan suatu barang atau objek yang akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan oleh pembeli. Dalam akad ini, pembeli mengajukan permintaan pembuatan barang kepada penjual, dan penjual berkewajiban untuk merealisasikan barang tersebut sesuai dengan kriteria dan kesepakatan yang telah ditetapkan. Akad *Istishna* umumnya diterapkan dalam transaksi sektor konstruksi atau manufaktur, seperti pembangunan rumah, gedung, maupun proyek-proyek infrastruktur lainnya.

### 4. Jual Beli *Ijarah*

Akad jual beli *Ijarah* merupakan bentuk transaksi yang melibatkan pemanfaatan suatu barang atau jasa melalui mekanisme sewa untuk jangka waktu tertentu, dengan imbalan sewa (*ujrah*) yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam skema ini, pihak penyewa memperoleh hak guna atas barang milik pemilik (*mu'jir*), sedangkan pemilik tetap memegang hak kepemilikan atas barang tersebut selama masa sewa berlangsung. *Ijarah* sering diterapkan dalam praktik penyewaan kendaraan, rumah tinggal, peralatan industri, atau mesin-mesin produksi lainnya.

## 2.4 Tinjauan Umum Tentang Balai Harta Peninggalan Medan

### 2.4.1 Sejarah Balai Harta Peninggalan

Untuk menelusuri sejarah dan latar belakang berdirinya Balai Harta Peninggalan (BHP) di Indonesia, penting untuk melihat jauh ke masa lalu, khususnya pada periode awal kedatangan bangsa Belanda ke Nusantara. Awalnya, kedatangan Belanda ke Indonesia bertujuan untuk berdagang, bersaing dengan para pedagang asing lainnya seperti dari Tiongkok, Inggris, dan Pakistan yang memiliki kekuatan armada niaga yang besar. Dalam upaya menghadapi persaingan tersebut, pada tahun 1602 bangsa Belanda membentuk suatu kongsi dagang bernama *Vereenigde Oost Indische Compagnie* (VOC), yang dalam sejarah Indonesia dikenal dengan sebutan Kompeni.<sup>23</sup>

Pembentukan VOC mendapat persetujuan resmi dari Pemerintah Belanda dan diberi kewenangan untuk membentuk angkatan bersenjata guna melakukan peperangan serta menjalankan pemerintahan di wilayah-wilayah yang berhasil dikuasainya. Dengan demikian, selain sebagai badan usaha dagang, VOC juga menjalankan fungsi kolonial, yaitu melakukan ekspansi dan penjajahan terhadap daerah-daerah yang berhasil ditaklukkan.

Seiring dengan semakin meluasnya kekuasaan VOC di Indonesia, timbul kebutuhan untuk mengelola harta kekayaan yang ditinggalkan oleh para anggotanya, terutama demi kepentingan ahli waris yang berada di Belanda, anak-anak yatim piatu, dan pihak-pihak terkait lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, Pemerintah Belanda akhirnya membentuk sebuah lembaga yang diberi nama *Wees-en Boedelkamer* atau yang kini dikenal sebagai Balai

---

<sup>23</sup>Syuhada. 2009. "*Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Balai Harta Peninggalan Dalam Pengelolaan Harta Kekayaan Yang Tidak Diketahui Pemilik Dan Ahli Warisnya ( Studi di Balai Harta Peninggalan Medan)*". (Medan : Tesis pada Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara ), Hlm.115.

Harta Peninggalan (BHP). Lembaga ini pertama kali didirikan di Jakarta pada tanggal 1 Oktober 1624.

Sementara itu, pembentukan Balai Harta Peninggalan (BHP) di berbagai daerah mengikuti perkembangan perluasan wilayah kekuasaan VOC. Keberlakuan peraturan kolonial yang menjadi dasar hukum keberadaan BHP tetap dipertahankan dengan merujuk pada Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945.

erkait wilayah kerja BHP, berdasarkan *Besluit* (Keputusan) Kerajaan Belanda tertanggal 4 Juli 1921 Nomor 60 (Staatsblad 1921 Nomor 489), ditetapkan bahwa pada setiap wilayah hukum *Raad van Justitie* dibentuk satu Balai Harta Peninggalan. Tempat kedudukan dan cakupan wilayah kerja BHP ditentukan oleh Gubernur Jenderal, yang saat ini kewenangannya beralih kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pada masa tersebut, masing-masing Balai Harta Peninggalan juga memiliki perwakilan-perwakilan di wilayah tugasnya.<sup>24</sup>

Keberadaan Balai Harta Peninggalan (BHP) di Indonesia sempat mengalami dinamika, termasuk masa penghapusan. Salah satu contohnya adalah penutupan Balai Harta Peninggalan di Ujung Pandang beserta perwakilan-perwakilannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman tertanggal 12 Oktober 1964 Nomor J.A.10/11/24. Namun, pada tahun 1976, Menteri Kehakiman saat itu, Bapak Mochtar Kusumaatmadja, menilai perlu untuk mengaktifkan kembali lembaga tersebut. Oleh karena itu, melalui Surat Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 23 Oktober 1976 Nomor J.S.4/9/1, Balai Harta Peninggalan Ujung Pandang beserta perwakilan-perwakilannya secara

---

<sup>24</sup>*Ibid.*, Hlm.

resmi dibentuk kembali. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman masing-masing:

1. Tanggal 5 Nopember 1986 No. M.02-PR.07.01 Tahun 1986.
2. Tanggal 1 April 1987 No. M.01.-PR.07.01 Tahun 1987.
3. Tanggal 29 Juni 1987 No. M.04-PR.07.01 Tahun 1987.
4. Tanggal 5 September 1987 No. M.06-PR.07.01 Tahun 1987.

Seluruh kantor Perwakilan Balai Harta Peninggalan telah ditutup, dan semua tugas teknis yang sebelumnya dijalankan oleh Perwakilan tersebut dikembalikan atau diserahkan kepada Balai Harta Peninggalan induknya. Dengan demikian, saat ini di Indonesia hanya terdapat lima Balai Harta Peninggalan, yakni yang berlokasi di Jakarta, Semarang, Surabaya, Medan, dan Ujung Pandang.<sup>25</sup>

Dalam struktur organisasi Departemen Kehakiman, Balai Harta Peninggalan berada di bawah Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan, yang kini dikenal sebagai Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (Direktorat Perdata). Sesuai namanya, Balai Harta Peninggalan merupakan suatu badan pengambil keputusan yang terdiri dari sebuah dewan yang dipimpin oleh ketua, beberapa anggota, serta seorang sekretaris. Struktur Organisasi dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan diatur dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman nomor M.01.PR.07.01-80 tahun 1980 tanggal 19 Juni 1980, yang merupakan penyempurnaan dari ketentuan sebelumnya dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman nomor Y.S.4/12/21 tahun 1976 tanggal 29 Desember 1976. Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan

---

<sup>25</sup>*Ibid.*, Hlm.117.

untuk menyesuaikan pelaksanaan tugas pokok serta fungsi Balai Harta Peninggalan di seluruh Indonesia, restrukturisasi organisasi dan tata kerja BHP menjadi penting karena struktur tahun 1980 sudah tidak lagi relevan.<sup>26</sup>

#### 2.4.2 Struktur Organisasi Balai Harta Peninggalan

Dalam struktur organisasi Departemen Kehakiman, Balai Harta Peninggalan berada di bawah Direktorat Perdata yang merupakan bagian dari Direktorat Jenderal Pembinaan Hukum dan Perundang-undangan. Organisasi Balai Harta Peninggalan terdiri dari Ketua, Sekretaris, Anggota Teknis Hukum, serta Perwakilan Balai Harta Peninggalan.

Ketua bertanggung jawab memimpin perencanaan, pelaksanaan, pembinaan, dan pengawasan terkait pelaksanaan seluruh tugas Balai Harta Peninggalan. Sekretaris bertugas memberikan dukungan teknis dan administratif kepada seluruh unsur Balai Harta Peninggalan, serta merangkap sebagai Anggota Teknis Hukum. Dalam menjalankan tugasnya, Sekretaris dibantu oleh Sub Bagian Tata Usaha dan beberapa seksi.<sup>27</sup>

Sub Bagian Tata Usaha bertanggung jawab untuk menjalankan administrasi dan pengelolaan rumah tangga Balai Harta Peninggalan. Dalam melaksanakan tugasnya, Sub Bagian Tata Usaha memiliki fungsi melaksanakan administrasi kepegawaian, pengelolaan keuangan, serta urusan tata usaha dan pengelolaan rumah tangga. Sub Bagian Tata Usaha terdiri dari:

- a. Urusan Kepegawaian

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, Hlm.118.

<sup>27</sup>Indah Relly Kurniawati. 2008. "Balai Harta Peninggalan Sebagai Pengampu Kepailitan ((Studi Kasus Tentang Pengampunan Kepailitan Pada Balai Harta Peninggalan Semarang)". (Semarang: Skripsi pada Sarjana, FH. INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO), Hlm.37.

Urusan Kepegawaian bertanggung jawab untuk melaksanakan administrasi kepegawaian di Balai Harta Peninggalan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri serta mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Urusan Keuangan

Urusan Keuangan bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi keuangan di kantor Balai Harta Peninggalan.

c. Urusan Umum

Urusan Umum bertanggung jawab mengelola urusan administrasi dan rumah tangga Balai Harta Peninggalan.

d. Bendahara/ Pemegang Buku

Bendahara atau Pemegang Buku bertugas mengelola keuangan dan pembukuan dana milik pihak yang dikelola, termasuk pihak ketiga dan keuangan negara, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>28</sup>

Seksi-seksi terdiri dari Seksi Harta Peninggalan Wilayah I, Seksi Harta Peninggalan Wilayah II, dan Seksi Harta Peninggalan Wilayah III, yang memiliki tugas untuk mempersiapkan penyelesaian berbagai permasalahan terkait perwalian, pengampunan, ketidakhadiran, harta peninggalan tanpa kuasa, serta kepailitan di wilayah kerja yang telah ditentukan.

Anggota Teknis Hukum terdiri dari enam orang tenaga ahli hukum, termasuk Sekretaris. Mereka bertanggung jawab untuk melaksanakan seluruh tugas yang berkaitan dengan pelaksanaan fungsi Balai Harta Peninggalan.

---

<sup>28</sup>*Ibid.*, Hlm.38.

Perwakilan Balai Harta Peninggalan, sebagai perpanjangan kuasa dari Balai Harta Peninggalan, bertugas mewakili serta mengelola kepentingan individu yang menurut hukum atau putusan pengadilan tidak dapat mengurus kepentingannya sendiri, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas ini, Perwakilan Balai Harta Peninggalan memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Menangani penyelesaian persoalan terkait perwalian, pengampuan, ketidakhadiran, harta peninggalan tanpa penguasa, serta masalah lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.
- b. Menyelesaikan proses pembukaan dan pencatatan surat wasiat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- c. Menangani penyelesaian perkara kepailitan berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Perwakilan Balai Harta Peninggalan terdiri dari:

- a. Urusan Tata Usaha bertanggung jawab atas pengelolaan administrasi dan urusan rumah tangga di Kantor Perwakilan Balai Harta Peninggalan, termasuk pengelolaan kepegawaian.
- b. Urusan Keuangan bertugas mengelola administrasi keuangan di Kantor Perwakilan Balai Harta Peninggalan.
- c. rusan Harta Peninggalan dan Kepailitan memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan secara administratif persoalan perwalian, pengampuan, ketidakhadiran, serta harta peninggalan tanpa penguasa bagi penduduk

---

<sup>29</sup>*Ibid.*, Hlm.39.

golongan Eropa dan Timur Asing, termasuk Cina, sekaligus menangani masalah kepailitan dan pengelolaan harta pailit.

Struktur organisasi Balai Harta Peninggalan Semarang terdiri dari Ketua, Sekretaris, beberapa Anggota Teknis Hukum, Kepala Seksi Harta Peninggalan Wilayah I dan II, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Kepala Urusan Umum, Kepala Urusan Kepegawaian, serta Kepala Urusan Keuangan yang saat ini masih belum terisi.<sup>30</sup>

#### 2.4.3 Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan Medan

Tugas pokok BHP sebagaimana diatur dalam Pasal 2 yaitu, BHP mempunyai tugas mewakili dan melaksanakan pengurusan kepentingan subjek hukum dalam rangka menjalankan putusan dan/atau penetapan pengadilan atau kepentingan demi hukum di bidang harta peninggalan dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugasnya, BHP menjalankan fungsi-fungsi sebagaimana diatur dalam Pasal 3 yaitu fungsi:

- a. Pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian, pengampuan, harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*), dan harta peninggalan yang tidak terurus (*onbeheerde nalatenschap*);
- b. Pendaftaran wasiat terdaftar, pembukaan dan pembacaan surat wasiat rahasia/tertutup;
- c. Pembuatan surat keterangan hak waris;
- d. Bertindak selaku kurator dalam pengurusan, pemberesan dan pelaksanaan likuidasi perseroan terbatas dalam masalah kepailitan;

---

<sup>30</sup>Taufik H. Simatupang. 2018. "Eksistensi dan Efektivitas Pelaksanaan Tugas Balai Harta Peninggalan di Indonesia". Jurnal Penelitian Hukum. Vol.18, No.3. Hlm.410.

- e. Penyelesaian penatausahaan uang pihak ketiga;
- f. Penyusunan rencana program, anggaran, fasilitasi reformasi birokrasi, pengelolaan teknologi informasi dan hubungan masyarakat, urusan tata usaha dan kepegawaian, pengelolaan urusan keuangan, barang milik negara dan rumah tangga serta evaluasi dan pelaporan BHP; dan
- g. Tugas lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari ketentuan yang termuat dalam pasal 2 dan 3 Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 19 Juni 1980 Nomor M.01.PR.07.01-80 Tahun 1980 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan, dapat dikemukakan bahwa Tugas Pokok dan Fungsi Balai Harta Peninggalan adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a. Selaku Wali Pengawas dan Wali Sementara dalam Perwalian (Pasal 366, 359 KUH. Perdata, jo Pasal 35 Undang-undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak), sebagaimana telah diubah dengan keluarnya Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak.
- b. Pengampu Pengawas dalam Pengampuan dan Pengampuan Anak Dalam Kandungan (Pasal 348, 449 KUH Perdata).
- c. Pembukaan dan Pendaftaran Surat Wasiat (Tertutup/Rahasia dan Wasiat Umum, Pasal 937, 942 KUH Perdata, dan pasal 41, 42 O.V.)
- d. Pengurus atas Harta Peninggalan Yang Tidak ada Kuasanya (Pasal 1126-1128 KUH Perdata jo. Pasal 64 s/d 69 Instruksi untuk Balai Harta Peninggalan di Indonesia).

---

<sup>31</sup>Buku Pintar Tugas Dan Fungsi Balai Harta Peninggalan (Jakarta; Balai Harta Peninggalan Semarang), Hlm.10.

- e. Mewakili dan Mengurus Harta Kekayaan Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir (*Afwezigheid*) (Pasal 463 KUHPerdara jo. Pasal 61 Instruksi untuk Balai Harta Peninggalan di Indonesia).
- f. Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Timur Asing (Pasal 14 ayat 1 Instruksi Van de Gouvernment Landmeters Stbl 1916 No.517 jo Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN No. 3 Tahun 1977 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Penatausahaan Uang Pihak Ketiga.
- h. Kurator dan Kepailitan.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, Hlm. 15-16.

**BAB III**  
**METODE PENELITIAN**

**3.1 Waktu dan Tempat Penelitian**

**3.1.1 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian akan dilaksanakan sekitar pada tanggal 26 Mei 2025 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan *Outline*.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan
		Mei 2024				September 2024				Oktober 2024				November 2024				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■													
2	Seminar Proposal					■	■	■	■									
3	Penelitian									■	■	■	■					
4	Seminar Hasil													■	■	■	■	
5	Meja Hijau															■	■	

**3.1.2 Tempat Penelitian**

Adapun tempat penelitian ini yang dilakukan Di Kantor Balai Harta Peninggalan Medan di Jalan Listrik No. 10, Petisah Tengah, Kec Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20112.

## 3.2 Metode Penelitian

### 3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Pendekatan yuridis diterapkan untuk menganalisis peraturan terkait perwalian anak di bawah umur, sedangkan pendekatan normatif memanfaatkan data sekunder berupa buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, teori hukum, serta pendapat para ahli hukum terkemuka.

Penelitian normatif, yang juga disebut penelitian doktrinal, adalah studi terhadap hukum yang dirumuskan dan dikembangkan berdasarkan doktrin. Metode ini berfokus pada aspek norma, kaidah, asas, teori, filosofi, dan aturan hukum untuk menemukan solusi atau jawaban atas permasalahan seperti kekosongan hukum, konflik norma, atau ketidakjelasan norma. Sementara itu, penelitian hukum empiris bersifat non-doktrinal dan dilakukan melalui pengumpulan data di lapangan (*field study*).<sup>33</sup>

### 3.2.2 Jenis Data

Penulis menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dengan narasumber yang kompeten. Sedangkan data sekunder berasal dari bahan kepustakaan dengan menelusuri literatur yang relevan dengan objek penelitian. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam penulisan skripsi ini, penulis memanfaatkan data dari bahan primer, sekunder, dan tersier, antara lain:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Djulaeka dan Devi Rahayu. 2020. *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*. (Surabaya: Scopindo Media Pustaka), Hlm.110.

<sup>34</sup>Ahmad, dkk. 2024. *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia), Hlm.92.

- a. Bahan hukum primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan oleh peneliti dari pihak terkait. Oleh karena itu, penulis melakukan wawancara langsung dengan pihak internal Kantor Balai Harta Peninggalan Medan untuk mendapatkan fakta-fakta yang akurat.
- b. Bahan hukum sekunder adalah data pendukung dari bahan primer yang berkaitan langsung maupun tidak langsung dengan objek penelitian. Data ini diperoleh dari artikel, karya ilmiah, buku literatur, skripsi, tesis, disertasi hukum, jurnal, serta makalah atau laporan penelitian yang relevan, yang kemudian digunakan penulis sesuai kebutuhan.
- c. Bahan hukum tersier adalah sumber yang bersifat menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder serta erat kaitannya dengan bahan primer, seperti kamus hukum, ensiklopedia, media massa, internet, dan sumber lainnya.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:<sup>35</sup>

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) adalah metode penelitian yang dilakukan dengan menelaah berbagai sumber bacaan seperti buku-buku dan literatur-literatur terkait.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*) dilakukan dengan cara turun langsung ke lokasi, dalam hal ini penulis melakukan studi di Kantor Balai Harta Peninggalan Medan dengan mengkaji kasus yang berkaitan dengan judul,

---

<sup>35</sup>Sugiyono. 2009. *Memahami Penelitian Kualitatif*,( Bandung: Alfabeta), Hlm.334.

yaitu analisis hukum mengenai proses penyelesaian ketidakhadiran pemilik rumah dalam pelaksanaan pelepasan hak jual beli di Tebing Tinggi.

- c. Wawancara merupakan sebuah percakapan tatap muka yang dilakukan dengan tujuan tertentu menggunakan metode tanya jawab yang sudah terstruktur. Penulis akan melaksanakan wawancara langsung dengan pegawai dan pimpinan di Kantor Balai Harta Peninggalan Medan.

### 3.2.4 Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu proses pengumpulan data secara teratur dan sistematis yang bertujuan memudahkan peneliti dalam mengambil kesimpulan. Menurut Bogdan dalam Sugiyono, analisis data adalah proses mencari, mengatur, dan menyusun data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan, serta sumber lain secara sistematis agar mudah dipahami dan hasilnya dapat disampaikan kepada pihak lain.<sup>36</sup>

Penulis melakukan analisis data menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif, yaitu mengolah data dalam bentuk kata-kata dan gambar yang diperoleh dari transkripsi wawancara, catatan lapangan, foto, rekaman video, dokumen pribadi, dokumen resmi, memo, serta berbagai dokumen terkait lainnya.

Analisis data dalam penelitian kualitatif umumnya dilakukan secara induktif dengan tujuan mendapatkan abstraksi dari keseluruhan data yang terkumpul. Pendekatan kualitatif berfokus pada penggalian makna kehidupan dari sudut pandang partisipan, yang melibatkan proses subjek dalam

---

<sup>36</sup>*Ibid.*, Hlm.335.

membangun atau menyusun makna, serta mendeskripsikan makna tersebut sesuai dengan pengalaman dan interpretasi subjek.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

1. Prosedur pengalihan hak atas tanah milik seseorang yang tidak diketahui keberadaannya memerlukan proses hukum yang kompleks dan berjenjang, dimulai dari pengajuan permohonan ke pengadilan, pengumpulan bukti dan saksi, putusan pengadilan, hingga persetujuan penjualan oleh Kementerian Hukum dan HAM. Peran aktif ahli waris dan koordinasi lintas lembaga seperti pengadilan, BHP, BPN, dan Kementerian yang menjadi kunci dalam menyelesaikan status kepemilikan atas tanah tersebut. Dengan adanya putusan pengadilan yang menetapkan seseorang sebagai tidak hadir dan ditunjuknya BHP sebagai pengurus hartanya, proses selanjutnya dilakukan untuk menjual boedel *afwezigheid* (harta orang tidak hadir) secara sah.
2. Hasil dari pengelolaan, baik penjualan maupun sewa, akan disimpan dalam bentuk deposito di bank pemerintah selama 30 tahun. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ada pihak yang mengklaim atau membuktikan sebagai pemilik sah, maka dana tersebut akan menjadi milik Negara dan masuk ke kas Negara. Namun, jika sebelum 30 tahun ada pihak yang mengajukan klaim disertai bukti yang sah, maka BHP berkewajiban untuk mengembalikan hasil penjualan tersebut kepada pihak yang berhak. Jika klaim dilakukan setelah 30 tahun, pengembalian hanya dapat dilakukan melalui proses gugatan terhadap negara c.q. Departemen Keuangan Republik Indonesia.

## 5.2 Saran

1. Proses *afwezigheid* melibatkan banyak instansi seperti pengadilan, BHP, BPN, dan Kementerian Hukum dan HAM. Diperlukan sistem koordinasi yang lebih cepat, misalnya melalui digitalisasi dokumen, sistem pelacakan permohonan secara daring, dan standar waktu pelayanan agar proses tidak berlarut-larut. Dan perlu ada revisi regulasi atau penerbitan peraturan pelaksana yang menyederhanakan proses, misalnya dengan menyatukan tahapan verifikasi dokumen dan pemeriksaan saksi dalam satu sidang terpadu.
2. Dana hasil penjualan harta milik orang yang dinyatakan tidak hadir hendaknya disimpan dan dikelola dengan prinsip kehati-hatian dan transparansi. Pengawasan eksternal dari lembaga keuangan negara maupun auditor independen bisa menjadi langkah pencegahan penyimpangan. Bagi pihak yang ingin mengklaim haknya setelah jangka waktu 30 tahun, perlu adanya mekanisme yang jelas dan terjangkau secara hukum untuk mengajukan gugatan. Ini penting untuk memastikan hak-hak keperdataan tetap dapat dipulihkan dengan adil.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ahmad, & dkk. (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.

Buku Panduan Tugas Pokok dan Fungsi Balai Harta Peninggalan.

Buku Pintar Tugas Dan Fungsi Balai Harta Peninggalan (Jakarta; Balai Harta Peninggalan Semarang).

Djulaeka, & Rahayu, D. (2020). *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.

Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.

Kansil, C. (2002). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Lutfiyah, & Islam, H. K. (2022). *Pelindungan Hak Waris Pada Orang Dalam Keadaan Tidak Hadir (Afwezigheid)*. Jakarta: Paramedia Grup.

Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia, Cet. Ke-3*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Muhammad, A. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

R.Subekti. (1979). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Paramita.

Rasyid, L. M., & Herinawati. (2015). *Hukum Acara Perdata*. Lhokseumawe: Unimal Press.

Sugiyono. (2009). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Wijayanti, A. (2011). *Strategi Penulisan Hukum*. Bandung: Lubuk Agung.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### C. Jurnal

Afdel, M. (2016). Peralihan Hak Kepemilikan Harta Kekayaan Yang Tidak Diketahui Pemilik Dan Ahli Warisnya Di Balai Harta Peninggalan Kota Medan. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*.

- Bidasari, A. (2016). Eksistensi Kewenangan Balai Harta Peninggalanatas Orang Yang Dinyatakan Tidak Hadir (Afwezigheid). *Jurnal Panorama Hukum*.
- Dohu, K. (2018). Ganti Rugi Masyarakat Atas Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*.
- Erlina, & Guntur, M. (2025). Pertimbangan Hakim Terhadap Sengketa Balik Nama Hak Atas Tanah yang Penjualnya Tidak Diketahui Keberadaannya (Afwezigheid) (Studi Putusan Nomor : 3/Pdt.G/2024/PN.KIa). *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*.
- Handayani, S. (2021). Kepastian Hukum Pembagian Waris Terhadap Orang Yang Dianggap Hilang Berdasarkan Penetapan Ketidakhadiran Di Pengadilan. *ALETHEA Jurnal Ilmu Hukum*, 95-114.
- Hanim, L. (2011). Pengaruh Perkembangan Teknologi Informasi Terhadap Keabsahan Perjanjian Dalam Perdagangan Secara Elektronik (E-Commerce) di Era Globalisasi. *Jurnal Dinamika Hukum*.
- Khusairi, H. (2015). Hukum Perbankan Syariah. *Jurnal Al-Qishthu Volume*.
- Lie, E. S., Soepeno, M. H., & Koesumo, A. T. (2023). Implikasi Hukum Pihak Yang Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata. *Lex Privatum*.
- Lutfi, M., & Mirwansyah. (2024). Penyelesaian Sengketa Peralihan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Diketahui Pemilik Sebelumnya. *JPKMi journal.danisapublisher.id*.
- Maitsaa, T., & dkk. (2025). Prosedur Penetapan Ketidakhadiran Orang dalam Kasus Waris. *Asabiyah: Jurnal Pengabdian Hukum*.
- Maleke, C., Pinasang, D. R., & Kasenda, V. D. (2024). Ketentuan Hukum Perdata Mengenai Kepengurusan Harta Peninggalan Yang Tidak Ada Kuasanya. *Lex Privatum*.
- Natasha, S., & Rahman, M. T. (2022). Pengurusan Penjualan Saham Sebagai Objek Harta Kekayaan dalam Boedel Afwezigheid. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*.
- Novianti, I. P. (2015). Kedudukan dan Kewenangan Balai Harta Peninggalan dalam Pengelolaan Harta Peninggalan Tak Terurus. *Pandecta*.

- Pinasti, K. J., & dkk. (2024). Kepastian Hukum Harta Benda yang Pemiliknya Dinyatakan Tidak Hadir (Afwezigheid) Berdasarkan KUH Perdata. *Book Chapter Hukum dan Politik dalam Berbagai Perspektif Jilid 3*.
- Riau, J. F. (2010). Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Swasta. *Jurnal Pro Justitia*.
- Santoso, U. (2013). Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga. *Jurnal Dinamika Hukum*.
- Simatupang, T. H. (2018). Eksistensi dan Efektivitas Pelaksanaan Tugas Balai Harta Peninggalan di Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum*.
- Stephanie, & dkk. (2023). Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook. *Jurnal Lex Privatum*.
- Sutanto, H., & Tanuwidjaja, H. (2017). Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Seseorang Yang Diduga Meninggal Dunia (Keadaan Tidak Hadir). *Perspektif*.
- Syamsiah, D. (2021). Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian,. *Jurnal Inovasi Penelitian*.
- Yuniarlin, P., & Heriyani, E. (2018). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Fungsi Balai Harta Peninggalan dalam Mengurus Harta Kekayaan Orang yang Tidak Hadir. *Jurnal Media Hukum*.
- Zebua, P. S., & Habeahan, B. (2024). Tugas dan Kewenangan Balai Harta Peninggalan dalam Mengurus Warisan yang Dititipkan Pengadilan Akibat Ketidakhadiran (Afwezigheid) Ahli Waris. *The Indonesian Journal of Islamic Law and Civil Law*.

#### **D. Skripsi**

Haryadi Sutanto, Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Seseorang Yang Diduga Meninggal Dunia (Keadaan Tidak Hadir), Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, 2017.

Indah Relly Kurniawati, Balai Harta Peninggalan Sebagai Pengampu Kepailitan (Studi Kasus Tentang Pengampuan Kepailitan Pada Balai Harta

Peninggalan Semarang), Skripsi pada Sarjana, FH. Institut Agama Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2008

Syuhada, Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Balai Harta Peninggalan Dalam Pengelolaan Harta Kekayaan Yang Tidak Diketahui Pemilik Dan Ahli Warisnya ( Studi di Balai Harta Peninggalan Medan), Tesis pada Pasca Sarjana, FH.USU, Medan, 2009.

Tan Henny Tanuwidjaja, , Akibat Hukum Pewarisan Karena Afwezigheid Terhadap Ahli Waris Menurut Hukum Perdata Barat (B.W), Universitas Narotama Surabaya 1 April 2019.

#### **E. Hasil Wawancara**

Mariani. (2025, Mei 26). ANALISIS HUKUM TENTANG PROSES PENYELESAIAN KETIDAKHADIRAN PEMILIK RUMAH DALAM PELEPASAN HAK JUAL BELI. (A. P. Negoro, Interviewer)

## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Hasil Wawancara

Nama pewawancara : Annisa Puspo Negoro  
 Nama yang diwawancarai : Mariani  
 Jabatan Narasumber : Kepala Seksi HP Wilayah III  
 Hari/Tanggal/bulan wawancara : 26 Mei 2025, Pukul 10.00 WIB

NO	Pertanyaan	Jawaban
1	Coba bapak jelaskan definisi hukum dari Ketidakhadiran (Afwezigheid)	<p>Afwezigheid merupakan istilah hukum yang berasal dari bahasa Belanda yang artinya tak hadir, yang itu, dalam hal seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya tanpa menguasai seseorang.</p> <p>Afwezigheid juga diatur didalam pasal 463 KUH Perdata yang juga merupakan dasar operasional bagi Balai Harta Peninggalan untuk mengurus dan mewakili kepentingan si yang tak hadir</p>
2	Apa saja hal- hal yang berkaitan dengan afwezigheid?	<p>1. Subjek hukum          Yaitu manusia atau badan hukum yang dapat mempunyai hak dan kewajiban dalam lintas hukum.</p> <p>Menurut Ahmad Ihsan mengadakan pemisahan pengertian antara orang dan manusia. Orang adalah pengertian yuridis yaitu gejala dalam hidup masyarakat sedangkan manusia adalah pengertian biologis yaitu gejala dalam alam, gejala biologika yaitu makhluk yang hidup bertangan dua dan mempunyai budaya.</p> <p>Menurut Prof Subekti yang dikategorikan subjek Hukum adalah</p>

		<p>Orang atau Badan Hukum.</p> <p>“Orang dan badan hukum, orang adalah pembawa hak atau menjadi subjek dalam hukum. Badan hukum adalah perkumpulan yang dapat memiliki hak hak dan dapat melakukan perbuatan hukum layaknya seperti seorang manusia.</p> <p>1. Domisili atau tempat tinggal Mengenai domisili atau tempat tinggal yang telah diatur dalam KUH Perdata pada Buku I Bab III. Dapat disimpulkan membagi atas 4 macam domisili yaitu:</p> <p>a. Domisili bebas atau pokok Ialah domisili tergantung Dimana ia berdomisili sebenarnya</p> <p>b. Domisili tidak bebas Yaitu apabila</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anak belum dewasa yang bertempat tinggal dirumah orang tuanya atau walinya</li> <li>- Wanita bersuami bertempat tinggal dikediaman suaminya</li> <li>- Orang yang berada dipengampuan bertempat tinggal dirumah pengampunya</li> <li>- Buruh yang mengikuti majikannya bertempat tinggal dirumah majikannya</li> </ul> <p>c. Domisili terakhir Yang dimaksud dengan domisili terakhir yang sering disebut “rumah kematian” yaitu seseorang yang meninggal dunia di Kota A, berdomisili pokok di Kota B Adalah merupakam domisili terakhir dari orang tersebut</p> <p>d. Domisili Pilihan Yaitu dalam hal terjadinya suatu sengketa perdata dimuka hakim kedua bela pihak yang berperkara arau salah satu dari mereka, berhak bebas dengan akta yang memilih tempat tinggal laindaripada tempat tinggal mereka sebenarnya.</p>
--	--	--

3	Siapa saja yang dapat dinyatakan afwezigheid?	<p>Pada prinsipnya yang dapat dinyatakan afwezigheid adalah orang namun didalam prakteknya badan hukum juga dapat dinyatakan afwezigheid, begitu juga dalam prakteknya suatu perkumpulan yang tidak berstatus badan hukum dapat dinyatakan afwezigheid</p>
4	Apa saja syarat-syarat untuk mengajukan permohonan afwezigheid	<p>Secara umum dapat disebutkan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Seseorang dapat membuktikan bahwa ia menguasai harta milik orang lain, misalnya 1 (Satu) pintu bangunan rumah berikut perkarangannya, sedangkan pemilik bangunan dan perkarangan itu tidak diketahui keberadaannya</li> <li>7. Ada maksud dari penghuni tersebut untuk memiliki rumah berikut yang tidak diketahui keberadaannya, melalui jalur hukum yang diperkenankan undang undang</li> <li>8. Dapat menunjukkan surat-surat bukti, bahwa seseorang itu telah meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui keberadaannya. Surat-surat itu adalah surat surat yang dikeluarkan oleh pihak berwenang misalnya lurah, camat dan lainnya</li> <li>9. Dapat dikemukakan saksi-saksi didalam sidang permohonan yang mengetahui bahwa benar seseorang telah meninggalkan tempat tinggalnya</li> <li>10. Adanya keyakinan hakim untuk menentukan apakah benar seseorang itu telah meninggalkan tempat tinggalnya</li> </ol>

5	Bagaimana Akibat akibat hukum dari Afwezigheid	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Berdasarkan Pengadilan Negeri, maka segala kepentingan-kepentingan hukum dan juga terhadap kepemilikannya terhadap sebagian atau seluruh harta kekayaannya beralih pengurusannya kepada Balai Harta Peninggalan</li> <li>5. Akibat hukum daripada badan hukum yang dinyatakan afwezigheid serupa dengan akibat hukum dari seseorang dinyatakan afwezigheid, hanya saja ditambah bahwa badan hukum tersebut dinyatakan bubar</li> <li>6. Bagi perkumpulan yang tidak berstatus badan hukum, apabila dinyatakan afwezigheid (sukar dicari) maka akibat hukumnya serupa dengan perkumpulan yang berstatus badan hukum. Dengan demikian yang mewakili sipengurus dan harta kekayaannya diwakili oleh Balai Harta Peninggalan</li> </ol>
6	Apa saja unsur-unsur orang yang dinyatakan afwezigheid	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Adanya orang yang telah meninggalkan tempat tinggalnya</li> <li>8. Tidak adanya kuasa dari orang yang tak hadir untuk mengurus kepentingannya atau bila ada kuasa, kuasa tersebut telah berakhir</li> <li>9. Adanya harta kekayaan dari orang yang tak hadir</li> <li>10. Adanya alasan-alasan yang mendesak guna mengurus seluruh atau sebagian harta kekayaan itu</li> <li>11. Adanya Penetapan Pengadilan setempat tentang ketidakhadiran seseorang</li> <li>12. Adanya permintaan dari yang berkepentingan atau tuntutan Jawatan Kejaksaan</li> </ol>
7	Coba bapak jelaskan secara singkat proses pengurusan Afwezigheid yang bapak tangani	Awalnya datang 2 orang datang ke BHP Medan mohon petunjuk dan berkonsultasi terkait bahwa mereka dan keluarganya sudah menempati sebuah rumah di jalan Veteran dan menanyakan ke BHP bagaimana proses dan prosedurnya. Kemudian BHP memberikan saran bahwa ini dengan keterangan-keterangan diberikan oleh para pihak, Mereka sudah menempati sudah lama mungkin lebih dari 20 tahun dan dasar mereka menempati itu dulu Surat Izin Penghunian. Jadi bangunan ini kan berupa rumah. Jadi diatas tanah itu ada rumah

		<p>dan tentunya karena sudah lama menghuni. Mereka ada niat untuk memiliki, karena jika tidak pasti maka rawan kepemilikannya. Maka kami sarankan bahwa ini ada hukumnya yaitu dinyatakan dalam pasal 463 BW yang disebut dengan ketidakhadiran (Afwezigheid).</p> <p>Maka BHP memberikan saran untuk mengajukan kepada Pengadilan untuk menetapkan status dari rumah yang dihuni itu adalah pemilik seseorang yang tak hadir, sebagaimana terdapat dalam Pasal 463 BW bahwa apabila seseorang yang telah meninggalkan tempat tinggalnya tanpa memberi kuasa atau memberi kuasa, kuasa hukumnya telah berakhir dan ada alasan-alasan mendesak untuk mengurus segala kepentingannya, maka untuk para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan kepengadilan untuk menetapkan status pemilik orang tak hadir tadi. Apabila permohonannya disetujui oleh Pengadilan dan menetapkan bahwa pemiliknya merupakan seseorang yang tak hadir. Dan kemudian memerintahkan kepada Balai Harta Peninggalan untuk mewakili dan mengurus segala kepentingan yang tak hadir.</p> <p>Setelah itu BHP melakukan prosedur yang diperintahkan oleh Undang-Undang. BHP dapat melakukan pencatatan harta kekayaan orang tidak hadir dan penyegelan terhadap harta yang telah didaftarkan itu, Maka BHP berkewajiban untuk memanggil para pihak yang mempunyai sangkutan dengan harta tersebut, Apakah ia sebagai instansi Pemerintah, Perusahaan-perusahaan ataupun pribadi dengan melalui suatu pengumuman berupa pembuatan iklan yang dimuat didalam Berita Negara RI dan media-media. Apabila dalam tenggang waktu pemanggilan ternyata tidak ada pihak-pihak berkepentingan ataupun mereka yang berkeberatan dengan Penetapan Afwezigheid yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Kemudian tim dari Direktorat Direjen AHU akan membentuk tim gabungan untuk memeriksa kebenaran formil atas aset tersebut. Selanjutnya BHP selaku yang mewakili atau mengurus kekayaan orang yang tak hadir, BHP wajib memperhatikan kedudukan daripada pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dengan harta tersebut maka dilakukan hubungan sewa-menyewa.</p>
--	--	--

		<p>Seandainya hubungan sewa menyewa itu menurut pertimbangan dari BHP tidak menguntungkan harta daripada orang yang tak hadir, maka BHP harus mencari jalan keluar demi pengembangan harta tersebut. Pada prakteknya Balai Harta Peninggalan dalam melaksanakan pengurusan terhadap harta kekayaan afwezigheid pada umumnya berakhir dengan penjualan harta kekayaan afwezigheid.</p> <p>Untuk memperoleh izin penjualan dari Pengadilan Negeri, maka Balai Harta Peninggalan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dasar hukum dari permohonan BHP untuk mengajukan permohonan izin penjualan harta kekayaan yang berada dalam pengurusannya adalah pasal 1076 ayat 1 KUHPerdato jo pasal 464 KUHPerdato.</p> <p>Bersamaan dengan permohonan, turut dimohonkan suatu tim penaksir yang biasanya terdiri dari 3 orang yang bertugas untuk melaksanakan penilaian harga harta kekayaan afwezigheid yang berada dalam pengurusan BHP. Adapun dasar hukum tim penaksir adalah pasal 464 KUH Perdata jo pasal 1078 ayat 1 KUH Perdata.</p> <p>Apabila BHP telah memperoleh Penetapan Izin Penjualan dari Pengadilan Negeri, dan tem Penaksir yang telah diangkat dan mengangkat sumpah dihadapan hakim Pengadilan Negeri yang telah melaksanakan tugasnya melakukan penaksiran atas harta kekayaan afwezigheid,</p> <p>Apabila BHP telah memperoleh izin dari Pengadilan untuk menjual harta kekayaan afwezigheid yang berada dalam pengurusannya dan kemudian harta kekayaan tersebut telah dilaksanakan penilaian harga oleh tim penaksir. Maka BHP selanjutnya harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis dari Direktorat Jenderal Hukum dan Perundangan-Undangan. Apabila surat izin telah diterima oleh BHP, maka penjualan harta kekayaan afwezigheid yang berada dalam pengurusan BHP Telah dapat dilaksanakan.</p> <p>Adapun uang hasil penjualan harta kekayaan afwezigheid akan disimpan di dalam Kas BHP selama 30 tahun. Apabila selama 30 tahun tidak ada pihak yang mengajukan diri atau</p>
--	--	--

		<p>mengklaim sebagai yang dinyatakan afwezigheid kepada BHP, Maka BHP wajib menyetorkan uang hasil penjualan harta kekayaan afwezigheid tersebut kepada Departemen Keuangan.</p> <p>Apabila sebelum masa 30 tahun ada pihak yang mengajukan keberatan mengklaim sebagai pemilik atau sebagai yang dinyatakan Afwezigheid, maka kewajiban BHP mengembalikan uang hasil penjualan kepada yang berhak.</p> <p>Jika ada pihak yang setelah 30 tahun mengajukan diri atau mengklaim sebagai orang yang dinyatakan afwezigheid, maka untuk pengembalian haknya harus terlebih dahulu mengajukan gugatannya kepada BHP i.c Departemen Keuangan RI.</p> <p>msks Balai Harta Peninggalan telah selesai melaksanakan prosedur-prosedur hukum dalam pengurusan harta kekayaan afwezigheid</p>
8	<p>Apa saja hambatan-hambatan BHP dalam melaksanakan Pengurusan Harta Kekayaan Afwezigheid</p>	<p>4. Peraturan-peraturan yang mengatur tentang pelaksanaan tugas-tugas BHP sekarang sudah banyak yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan hukum sehingga menghambat kelancaran hubungan antar instansi yang terlibat dalam pengurusan tersebut</p> <p>5. Timbulnya penetapan terhadap orang yang sukar dicari di Pengadilan Negeri memerlukan proses yang lama, sehingga dengan demikian orang yang berkepentingan mengubah pendiriannya atau muncul pihak-pihak lain yang berkepentingan atas harta kekayaan orang yang tak hadir tersebut.</p> <p>6. Balai Harta Peninggalan harus melakukan tindakan-tindakan yang diharuskan peraturan untuk itu, yaitu</p> <p>d. Mengadakan pengumuman didalam Berita Negara RI dan media-media umum</p> <p>e. Mengadakan pencatatan dan bila perlu mengadakan penyegelan</p> <p>Dalam hal kedua tindakan itu memerlukan biaya yang cukup besar dan untuk itu BHP tidak mempunyai anggaran tersendiri</p>

## Lampiran 2. Foto Bersama Kepala Seksi HP Wilayah III, Ibu Mariani



### Lampiran 3. Surat Pengantar Penelitian



## UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kalam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223  
Kampus II : Jalan Setebudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122  
Website: [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id) E-Mail: [univ\\_medanarea@uma.ac.id](mailto:univ_medanarea@uma.ac.id)

Nomor : 1134/FH/01.10/V/2025 23 Mei 2024  
Lampiran : —  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :  
Kepala Balai Harta Peninggalan Medan

di-  
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Annisa Puspo Negoro  
N I M : 218400089  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Balai Harta Peninggalan Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Proses Penyelesaian Ketidakhadiran Pemilik Rumah dalam Pelaksanaan Pelepasan Hak Jual Beli ( Studi Kasus Balai Harta Peninggalan Medan)"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Citra Ramadhan, SH, MH

## Lampiran 4. Surat Keterangan Selesai Penelitian



KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA  
KANTOR WILAYAH SUMATERA UTARA  
**BALAI HARTA PENINGGALAN MEDAN**  
Jalan Listrik No.10, Medan  
Telepon (061) 451 7830; Faksimile (061) 451 4328  
Laman: [www.bhpmedan.kemerkum.go.id](http://www.bhpmedan.kemerkum.go.id), Pos-el: [bhp.medan2011@gmail.com](mailto:bhp.medan2011@gmail.com)

Nomor : W.2.AHU.AHU.1-UM.01.01-1188 7 Juli 2025  
Sifat : Segera  
Lamp : -  
Hal : Keterangan Selesai Riset dan Wawancara a.n. Annisa

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area  
di -

Medan

Sehubungan dengan kegiatan pengambilan data/riset dan wawancara mahasiswa atas nama **Annisa Puspo Negoro (NIM 218400089)** yang digunakan untuk penyusunan Skripsi yang berjudul "*Proses Penyelesaian Ketidakhadiran Pemilik Rumah dalam Pelaksanaan Pelepasan Hak Jual Beli (Studi Kasus Balai Harta Peninggalan Medan)*", maka dengan ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area bahwa mahasiswa yang bersangkutan **telah selesai melaksanakan riset dan wawancara.**

Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.



Kepala,



Chandra Anggiat Lasmangihut