

PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI

Zahra Apritania Jati

Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana

Email: zahrajati050400@gmail.com**Abstrak**

Dalam prakteknya banyak kasus dimana seseorang memiliki ikatan darah dengan seorang anak masih di bawah umur yang mana anak tersebut memiliki hak atas tanah. Orang tersebut, tanpa melakukan permohonan perwalian kepada Pengadilan Negeri, melakukan peristiwa hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengatasnamakan anak walinya, padahal syarat materiil maupun syarat formil peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur harus dipenuhi sesuai syarat jual beli. Syarat jual beli materiil merupakan syarat yang bersangkutan mengenai fakta yang berkaitan subyek dan obyek jual beli. Anak yang masih di bawah umur dianggap tidak cakap hukum untuk melakukan suatu perjanjian sehingga dibutuhkan seorang wali untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah perbuatan hukum peralihan hak atas tanah semata-mata wali tersebut bertindak untuk dan atas nama anak. Dengan tidak terpenuhinya syarat jual beli akan menimbulkan suatu akibat hukum dalam proses peralihan hak atas tanah.

Abstract

There are many cases where a person who has blood ties with a child with land rights carries out a transfer of land rights through buying and selling land without applying for the guardian status yet to the District Court. The person transfers land right on behalf of the child's name, acknowledging that the sale material or formal preconditions must be followed. The sale material precondition is the relevant requirement regarding the facts relating to the subject and object of the sale and purchase. The child is considered legally incompetent to agree that a guardian is needed to carry out legal actions. In this case, it is a legal act of transferring land rights solely the guardian acts as the child. The non-fulfilment of the terms of sale and purchase will cause a legal consequence in transferring land rights.

Kata-kata kunci:Perwalian;
Peralihan Hak;
Akibat Hukum.**Keywords:**Trust;
Transfer of Rights;
Legal Consequences.

PENDAHULUAN

Harta bergerak maupun harta tidak bergerak merupakan jenis-jenis harta waris peninggalan si pewaris yang sudah meninggal dunia. Tanah beserta bangunan di atas tanah tersebut dan hutang-hutang yang ditinggalkan oleh pewaris merupakan salah satu bentuk harta yang tidak dapat bergerak. Peninggalan harta tidak bergerak baru dapat diwariskan apabila di pewaris sudah meninggal dunia sehingga harta waris akan diturunkan ke ahli waris. Peralihan hak harta waris yang berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat hak milik dilakukan proses peralihan hak dari atas nama pewaris kepada atas nama ahli warisnya. Selanjutnya proses yang dilakukan yaitu pemecahan hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris apabila dalam hal ini memiliki lebih dari satu ahli waris.

Harta bergerak maupun harta tidak bergerak merupakan jenis-jenis harta waris peninggalan si pewaris yang sudah meninggal dunia. Tanah beserta bangunan yang terdapat di atas tanah tersebut dan hutang-hutang peninggalan si pewaris yang sudah meninggal dikategorikan sebagai harta yang tidak bergerak dimana yang nanti pada akhirnya harta yang ditinggalkan oleh pewaris setelah meninggal dunia akan jatuh ke tangan ahli warisnya. Proses peralihan hak dari atas nama pewaris kepada si ahli waris yang menerimanya merupakan proses peralihan hak harta waris yang berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat hak milik. Proses yang dilaksanakan setelah itu yaitu pemecahan hak atas tanah kepada masing-masing ahli waris yang menerima warisan tersebut apabila dalam hal ini jumlah ahli waris berjumlah lebih dari satu ahli waris.

Kasus di masyarakat sering terjadi bahwa ahli waris yang ditinggali harta warisan oleh pewaris masih berusia di bawah umur. Setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas bagian harta warisan pemecahan hak atas tanah meskipun ia masih berusia di bawah umur. Hal tersebut dapat menunjukkan bahwa meskipun ahli waris yang ditinggali harta warisan oleh pewaris masih berusia di bawah umur akan tetap mendapatkan haknya yaitu sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari harta waris. Nama si ahli waris yang masih berusia di bawah umur akan tetap tertulis sebagai pemegang hak atas tanah meskipun dia masih berusia di bawah umur.

Dalam Pasal 1330 *jo* Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) disebutkan bahwa ahli waris yang masih berusia di bawah umur, tidak dapat melakukan perbuatan hukum oleh dirinya sendiri secara menurut hukum setiap tindakan yang terkait karena dianggap orang yang belum cakap hukum. Karena anak yang masih di bawah umur dianggap belum cakap hukum sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum maka oleh karena itu diperlukan seseorang wali yang sudah dewasa. Dalam Pasal 345 KUHPperdata dijelaskan bahwa perwalian anak yang belum dewasa akan dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup apabila salah satu orang tua si anak sudah meninggal dunia kecuali orang tua yang masih hidup tersebut tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua. Diperlukan tetapan sebagai seorang wali dari pengadilan negeri setempat untuk anak yang masih bertindak di bawah naungan orang tua.

Wali merupakan seseorang yang mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri yang ditunjuk oleh pengadilan negeri untuk diberi kewenangan mengurus kelangsungan hidup dari si anak tersebut maupun mengurus harta anak tersebut

selama masih berada di perwaliannya. Dalam hukum Islam menjelaskan bahwa hukum Islam memberikan arti bahwa perwalian merupakan penguasaan sepenuhnya yang diberikan oleh agama Islam terhadap seseorang untuk melindungi maupun menguasai orang atau barang. Wali merupakan orang yang diberikan kekuasaan perwalian oleh agama. Dalam Kompilasi Hukum Islam dijelaskan bahwa perwalian merupakan kewenangan yang diberikan oleh pengadilan agama kepada orang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum untuk sebagai wakil melakukan kepentingan atas nama anak yang di bawah perwaliannya tersebut dimana anak tersebut tidak memiliki kedua orang tua atau orang tua masih hidup tetapi memiliki perilaku yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Wali tidak bisa serta merta untuk dapat memindahkan hak atas tanah milik anak tersebut kepada orang lain meskipun wali diberikan hak dan wewenang untuk mengelola harta dari anak yang di bawah perwaliannya tanpa adanya penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat untuk melakukan tindakan peralihan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan suatu hak yang memberikan suatu wewenang terhadap seseorang untuk mempunyai suatu hak yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat dari tanah tersebut.¹

Cara peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat yaitu salah satunya jual beli. Terjadinya jual beli dianggap sah apabila dilaksanakan oleh para pihak yang memenuhi syarat formil maupun syarat materiil. Dalam syarat materiil jual beli yaitu bahwa penjual memiliki hak dan memiliki wewenang untuk menjual tanah yang dimilikinya dan pembeli juga memiliki hak untuk membeli tanah yang dijual oleh penjual. Selain itu tanah yang diperjualbelikan tidak diperbolehkan jika status tanah tersebut merupakan tanah sengketa. Jika semua syarat baik syarat materiil maupun syarat formil tersebut sudah terpenuhi maka bisa dilaksanakan proses jual beli di hadapan pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai jual beli hak atas tanah. Akta otentik merupakan yang dimana di dalam bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pegawai umum yang memiliki kekuasaan untuk hal tersebut.² Pegawai umum tersebut ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seorang anak apabila ia mempunyai hak atas tanah tidak dengan secara otomatis ia memiliki wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, maka anak di bawah umur membutuhkan wali agar bisa mengalihkan hak atas tanah dengan cara menjual atau membeli tanah tersebut. Yang akan menjadi wali dari anak di bawah umur tersebut wajib mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri agar diberi izin untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli sebagai wali atas anak tersebut.

Namun dalam kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masih adanya praktek peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh wali tanpa didahului penetapan dari pengadilan negeri setempat terlebih dahulu sebelum melakukan perbuatan jual beli. Dikarenakan tidak adanya penetapan dari pengadilan negeri setempat terlebih dahulu maka akan menimbulkan akibat-akibat hukum dalam kegiatan jual beli.

¹ Dian Ekawati, dkk, 'Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2021) 2 (1) JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang 90.

² Christiana Sri Murni, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah' (2021) 1 (1) Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum 25, 28.

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan teori dari berbagai dasar hukum seperti KUHPdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan tata Cara Penunjukan Wali, adapun teori yang digunakan yaitu teori kepastian hukum dan tanggung jawab hukum. Penulis menggunakan dasar hukum dan teori tersebut sebagai pedoman untuk menjawab isu hukum “Akibat Hukum Perwalian Anak Di bawah Umur Yang Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Penetapan Pengadilan”.

PEMBAHASAN

Teori-Teori Hukum

Dalam pembentukan suatu aturan hukum, dibutuhkan suatu asas yang utama guna terciptanya suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut adalah asas kepastian hukum. Tanpa adanya nilai kepastian, hukum akan kehilangan makna dikarenakan tidak ada lagi pedoman yang digunakan sebagai pedoman dalam setiap orang untuk berperilaku. Salah satu tujuan dari hukum sendiri yaitu kepastian. Kepastian hukum merupakan bagaimana pelaksanaan hukum diberlakukan sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.³ Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.⁴ Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut: 1) Kejelasan konsep yang digunakan. Kejelasan Konsep yang digunakan merupakan norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula; 2) Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hierarki akan memberikan arahan kepada pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu; 3) Konsistensi norma hukum perundang-undangan merupakan ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.⁵

Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁶ Hal tersebut sesuai dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa terdapat dua segi dalam kepastian hukum, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum.

Teori tanggung jawab merupakan suatu keseharusan seseorang untuk melakukan apa yang sudah diwajibkan kepadanya. Dalam hukum tanggung jawab

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Liberty 2007) 160.

⁴ Fernando M Manulang, *Hukum Dalam Kepastian* (Prakarsa 2007) 95.

⁵ *Ibid.*, 39.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum* (Citra Aditya Bakti 1993) 2.

adalah suatu akibat atau konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatan yang telah dilakukan berkaitan dengan moral atau etika. Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk mempertanggungjawabkannya.⁷

Dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata dibagi menjadi dua macam, yaitu resiko dan kesalahan. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁸

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:⁹ a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian; b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*); c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan.¹⁰ Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya.¹¹ Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut

⁷ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Prestasi Pustaka 2010) 48.

⁸ *Ibid.*, 49.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2010) 503.

¹⁰ Julista Mustamu, 'Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi)' (2014) 20 (2) Jurnal Sasi 21, 22.

¹¹ *Ibid.*

bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Pengertian Anak Di Bawah Umur

Berbagai macam definisi dari pengertian anak. Hal tersebut tergantung dengan dari mana kita akan melihat sudut pandang dan latar belakang para pakar maupun ahli dalam memberikan definisi mengenai pengertian dari anak. Pada umumnya di kalangan masyarakat, anak dipahami sebagai keturunan kedua setelah ayah dan ibu. Sekalipun terlahir dari hubungan yang tidak sah dari segi hukum, anak akan tetap dipahami sebagai keturunan kedua setelah ayah dan ibu. Asalkan merupakan keturunan dari seorang ayah dan ibu, ia akan tetap disebut anak dari ayah dan ibu meskipun berusia berapapun. Namun pengertian tersebut merupakan pengertian anak yang bersifat umum dan apabila dikaji pengertian anak akan dikategorikan menjadi dua yaitu anak yang masih di bawah umur dan anak yang sudah dewasa

Secara sempit pengertian anak mengacu pada anak yang berada di bawah umur. Pada umumnya yang disebut anak merupakan manusia muda yang mempunyai Batasan umur 0 sampai 21 tahun. Menurut Konvensi Hak Anak (*Convention on The Right of The Child*) Pasal 1 mendefinisikan bahwa anak adalah setiap orang yang memiliki usia di bawah umur 18 tahun kecuali berdasarkan undang-undang yang berlaku ditentukan bahwa usia dewasa dicapai lebih awal. Di sebuah negara akan mendapatkan dampak yang besar terhadap tingkat kedewasaan seorang anak bertolak ukur dari aktifitas sosial dan budaya serta ekonomi di negara tersebut.¹²

Anak Di Bawah Umur Berkedudukan sebagai Subyek Hukum

Subyek hukum itu sendiri terdiri dari badan hukum (*recht person*) dan orang (*natural person*). Setiap orang di hadapan hukum dianggap dalam keadaan cakap dalam bertindak sehingga orang itu dapat melakukan perbuatan hukum. Yang dimaksud perbuatan hukum dalam tulisan ini yaitu menandatangani atau membuat suatu perjanjian. Namun apabila menurut undang-undang seseorang tersebut dianggap tidak cakap atau tidak berwenang apabila menurut undang-undang tersebut dikecualikan dalam melakukan suatu tindakan hukum.

Yang dimasukkan dalam kategori dewasa menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdara ialah mereka yang dimana umurnya belum mencapai genap dua puluh satu tahun dan belum kawin sebelumnya dan mereka yang dewasa dan sedang tidak berada dibawah pengampuan orang tua ataupun dibawah perwalian.

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara ditegaskan pula bahwa berkaitan dengan ketidakcakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini ialah perjanjian jual beli, yaitu mereka yang belum cakap untuk membuat perjanjian ialah a) Anak yang belum berumur genap 21 tahun; b) Orang yang sedang berada di bawah pengampuan; c) Perempuan yang sudah kawin dalam hal-hal yang diatur oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang membuat persetujuan tertentu.

¹² *Ibid.*, 36.

Di dalam KUHPPerdata kecakapan tidak diatur, akan tetapi yang diatur di dalam KUHPPerdata adalah ketidakcakapan. Dengan menggunakan sebuah metode, dapat dicari dasar hukum kecakapan yaitu metode *argumentum a contrario*. Dengan begitu menurut pengaturan yang terdapat didalam KUHPPerdata Pasal 330, dapat disimpulkan bahwa seseorang dianggap telah cakap apabila usia orang tersebut telah genap berumur 21 tahun. Seseorang yang dianggap belum cakap menurut hukum, selain dari yang sudah ditentukan didalam Pasal 1330 KUHPPerdata, mereka juga dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perjanjian tertentu.

Dengan melihat kesimpulan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa anak yang umurnya belum genap berusia 21 tahun termasuk ke dalam golongan orang yang belum cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, oleh karena itu anak yang masih di bawah umur tersebut belum dapat disebut sebagai subyek hukum untuk melakukan perjanjian.

Perwalian Anak Di Bawah Umur

Perwalian (*voogdij*) berasal dari kata wali mempunyai arti orang lain selaku pengganti orang tua yang menurut hukum diwajibkan mengawasi dan mewakili anak yang belum dewasa atau belum akil baligh (berusia di bawah 18 tahun dan belum menikah). Perwalian dan hak asuh anak diatur sepenuhnya pada Pasal 107 hingga 110 dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Dalam Pasal 107 KHI dinyatakan bahwa “Perwalian hanya dapat dilakukan terhadap anak yang belum berumur 21 tahun dan atau belum pernah melangsungkan perkawinan.”

Tujuan dari adanya perwalian adalah menempatkan seorang anak yang masih di bawah umur (belum dewasa) di bawah perwalian yang dimana semua kepentingan dari anak tersebut merupakan tanggung jawab wali. Wali bertindak sama seperti orang tua dari anak yang masih di bawah umur tersebut sehingga dapat menjalankan kekuasaan atas anak tersebut. Dalam hal bidang harta, diperlukan perwalian agar adanya hak perwalian pada diri seseorang dimana yang bertujuan agar diri dan harta anak di bawah umur tersebut dapat terjaga dan terpelihara sesuai dengan yang sebagaimana telah diamanatkan dalam undang-undang.

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak telah mengatur bahwa wali diizinkan untuk mengelola dan mengembangkan harta benda kekayaan anak di bawah umur untuk kepentingan anak tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan juga menyatakan bahwa, “seorang wali bertanggung jawab atas pengelolaan asset (harta) dan harus membayar jika dalam pengelolaan harta tersebut menjadi hilang atau rusak, baik karena sengaja maupun karena kelalaian.¹³

Pada awal penetapan perwalian, maka diperlukan upaya inventarisasi semua aset (harta) dari anak di bawah umur tersebut, dan wali wajib mendokumentasikan semua perubahan terhadap asset tersebut. Begitu juga harta tersebut harus diaudit secara tahunan untuk mengetahui nilai dari aset dari anak yang diperwalian itu, dan untuk memastikan bahwa hartanya tetap terjaga. Selain itu, wali dilarang menjual, mengalihkan atau menggadaikan aset anak perwalian, kecuali dalam keadaan yang darurat (memaksa).

¹³ Pasal 51 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Wali juga dilarang mengikat, membebani atau membagi aset (harta) tersebut kecuali tindakan tersebut akan meningkatkan (menambah) nilai aset. Kemudian, jika dalam hal wali terpaksa menjual harta (tanah) milik anak perwalian tersebut, maka seorang wali wajib terlebih dahulu memperoleh izin dari pengadilan. Sementara proses pengalihan aset, seorang wali diharuskan untuk mengalihkan semua harta (aset) kepada anak di bawah perwalian ketika anak telah berusia 21 tahun, atau telah menikah. Namun, jika ditemukan adanya aset (harta) yang hilang atau disalahgunakan oleh wali, maka pengadilan agama dapat memutuskan perkara tersebut, didasarkan pada proses verifikasi dan inventarisir harta yang dikelola oleh wali. Jika ditemukan adanya penyalahgunaan, maka wali harus mengganti rugi terhadap kerugian tersebut.

Pengertian Mengenai Jual Beli

Dilihat pada Pasal 1457 KUHPerduta pengertian jual beli adalah merupakan suatu perjanjian, dimana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dimana dalam hal ini ialah kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan untuk nilai dari kebendaan tersebut.

Perjanjian dalam jual beli dilahirkan karena adanya kata yang mengandung kesepakatan antara si penjual dan pembeli.

Unsur yang terdapat di dalam proses jual beli yaitu hubungan antara kewajiban dan hak dimana dalam proses jual beli ialah terikatnya si penjual untuk memberikan benda dan mendapatkan bayaran dari benda yang dia jual dan keterikatan si pembeli untuk melakukan pembayaran dengan harga yang sudah ditentukan dan mendapatkan benda yang di perjualbelikan. Dapat disimpulkan bahwa suatu system hukum dalam jual beli mempunyai unsur sebagai berikut: a) Para pihak sebagai unsur subyek hukum yaitu pihak penjual dan pihak pembeli; b) Unsur status hukum yaitu perjanjian tersebut terjadi untuk pihak lain yang berkepentingan maupun kepentingan sendiri; c) Unsur peristiwa hukum yaitu berupa persetujuan untuk menyerahkan hak kepemilikan dan membayar sebagai kewajiban; d) unsur obyek hukum yaitu terkait dengan suatu benda dan harga; e) unsur hubungan hukum yaitu unsur yang wajib untuk dipenuhi oleh setiap pihak.

Perjanjian Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah

Semenjak tanggal 24 September 1960, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) diundangkan yang menghapuskan dualisme hukum tanah yang ada di Indonesia, makna dari jual beli terhadap tanah berbeda dengan pengertian jual beli yang sebagaimana yang dituliskan di KUHPerduta Pasal 1457 dan Pasal 1458. Menurut Boedi Harsono bahwa dikenal juga lembaga hukum jual beli tanah sebelum berlakunya UUPA. Hak tersebut ada yang diatur dalam KUHPerduta yang dimana hal tersebut berbentuk tertulis dan selain itu ada pula yang diatur hukum adat dimana berbentuk tidak tertulis.¹⁴ Sebuah perjanjian yang bertujuan untuk mengakomodir kebutuhan yang

¹⁴ Efendi Parangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum'* (PT. Raja Grafindo Persada 2014) 15.

masyarakat butuhkan berkaitan akan tanah guna untuk keperluan transaksi jual beli tanah disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹⁵

Menurut Boedi Harsono, pengertian jual beli tanah adat merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹⁶

Menurut hukum adat syarat sahnya suatu perjanjian jual beli tanah adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu: 1) Tunai. Yang dimaksud dengan tunai ialah penyerahan suatu hak dari penjual yang dilakukan secara bersama-sama oleh pembeli saat si pembeli membayar yang dilakukan saat itu juga status kepemilikan hak sudah beralih; 2) Riil. Yang dimaksud dengan riil adalah suatu kesepakatan kehendak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang juga harus disertai dengan perbuatan nyata; 3) Terang. Yang dimaksud dengan terang ialah kegiatan jual beli tersebut dilakukan di depan hadapan kepala desa setempat yang bertujuan untuk memastikan kegiatan jual beli tersebut tidak melanggar hak-hak maupun ketentuan hukum yang sah.

Ditegaskan bahwa syarat sahnya perjanjian jual beli dapat dilihat didalam KUHPerdota Pasal 1320 dimana mengatur adanya kesepakatan antara para pihak untuk mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perjanjian, suatu yang diperjanjikan, dan klusa yang halal.

Menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: a) Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri; b) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian; c) Suatu hal tertentu; d) Klausa yang halal.

Peralihan Hak Atas Tanah

Semenjak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berlaku, proses jual beli tanah dilaksanakan di hadapan PPAT yang memiliki tugas untuk membuat akta.¹⁷ Dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan maupun PPAT mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan dalam pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.¹⁸ Selain itu proses untuk membuat akta jual beli hak tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

Anak di bawah umur tidak dapat melakukan sendiri peralihan hak tanah karena anak yang masih berada di bawah umur dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subyek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat sah pembuatan akta jual beli yang harus dipenuhi yaitu salah

¹⁵ Selamat Lumban Gaol, 'Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)' (2020) 11 (1) Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 80, 81.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria* (Djambatan 2010) 23.

¹⁷ Ayu Larasati dan Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia' (2020) 1 (1) Jurnal Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law 127, 131.

¹⁸ Jolanda Marhel, 'Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum' (2017) 48 (3) Masalah-Masalah Hukum 249, 250.

satunya kecakapan dalam bertindak. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 39 menyebutkan bahwa hanya seseorang yang memiliki usia minimal 18 tahun yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap dan dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur mengenai ketentuan proses pengalihan hak atas tanah yang diakibatkan karena proses jual beli yang di dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui kegiatan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, terkecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dijelaskan mengenai sebab-sebab terjadinya peralihan hak atas tanah yang dinyatakan bahwa tukar menukar, hibah, jual beli, pemberian menurut adat, pemberian menurut wasiat serta perbuatan lain yang mengakibatkan pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan bahwa peralihan hak dapat terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemberian melalui wasiat, dan perbuatan yang lain dimana perbuatan tersebut bertujuan untuk memindah alihkan hak.

Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Penetapan Perwalian Dari Pengadilan Negeri

Regulasi yang telah dikeluarkan oleh pemerintah yang berkenaan dengan terjadinya suatu peralihan hak atas tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan yang ada di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, terkecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibutuhkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang menurut dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tepatnya di dalam Pasal 37 ayat (1) secara terang menjelaskan bahwa dalam ketentuan peralihan hak milik atas satuan rumah susun dan hak atas tanah yang dilakukan melalui tukar-menukar, jual beli, hibah, atau perbuatan hukum yang mengakibatkan pemindahan hak lainnya terkecuali pemindahan yang dilakukan melalui lelang akan bisa dilakukan pendaftaran peralihan hak jika dapat menunjukkan bukti akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan melihat ketentuan berikut dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat mutlak untuk bisa melakukan pemindahan hak atas tanah dan mendaftarkan peralihan hak tanah tersebut di kantor pertanahan.

Pendaftaran tanah hanya dapat berlangsung apabila dalam proses pengalihan hak atas tanah tersebut diberlangsungkan dan dituangkan ke dalam suatu akta

yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian akta yang dibuat oleh PPAT mempunyai fungsi yaitu sebagai alat bukti kepemilikan hak tanah dimana hal tersebut merupakan syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota. Selain itu fungsi lain dari akta yang dibuat oleh PPAT yaitu sebagai bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum atas tanah. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tepatnya dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan akta PPAT berfungsi untuk sebagai alat bukti melakukan pendaftaran atas peralihan hak tanah dan juga berfungsi untuk alat bukti bahwa sudah terjadi perbuatan hukum atas tanah baik itu melalui jual beli, pertukaran, penghibahan, maupun perbuatan hukum lain yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah tersebut.

Begitu pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT karena akta tersebut memiliki fungsi untuk melakukan peralihan hak atas tanah karena di dalam akta tersebut berisikan kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi. Pendaftaran tanah tanpa disertai akta tersebut maka tidak dapat berlangsung. Akta yang dibuat oleh PPAT ini berfungsi juga sebagai alat bukti materiil dan juga alat bukti formil mengenai kebenaran bahwa benar-benar telah terjadi peristiwa hukum dan akibat dari peristiwa tersebut yang memiliki sifat tunai sekaligus sebagai bukti bahwa telah terjadi perpindahan hak atas tanah kepada penerima hak.

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP/10/1991) secara jelas menyatakan bahwa akta PPAT merupakan suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta tersebut merupakan syarat mutlak mengenai sahnya suatu jual beli tanah hal tersebut dapat dilihat pula dalam Putusan Kasasi MA Nomor: 1363/K/Sip/1997 yang menyebutkan mengenai fungsi akta PPAT. Boedi Harso menyepakati Putusan tersebut dan berpendapat bahwa akta PPAT memiliki fungsi untuk sebagai pembuktian bahwa telah terjadi kegiatan jual beli.¹⁹

Penulisan ini mengkaji mengenai peristiwa hukum peralihan hak seseorang yaitu peralihan hak atas tanah dimana pemilik hak tersebut ialah seorang anak yang masih berada di bawah umur. Pengalihan hak ini merupakan proses yang dilakukan dengan cara beralihnya suatu hak milik dari seseorang yang sebelumnya (pemilik) kepada orang lain. Proses beralihnya hak dapat dilakukan dengan cara jual beli, pertukaran, hibah, maupun dengan cara lain yang akan menimbulkan peralihan hak yang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Cara pemindahan hak milik dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menjelaskan mengenai tata cara pemindahan hak milik

Praktek peralihan hak yang sering terjadi di masyarakat yaitu peralihan hak dengan cara jual beli. Dirujuk dari pendapat Adrian Sutedi syarat yang memiliki peranan menentukan sah atau tidaknya proses jual beli tanah merupakan syarat materiil dan syarat formil.²⁰ a) Syarat materiil yaitu: 1) Penjual mempunyai wewenang untuk memperjualkan tanah yang dimilikinya; 2) Pemilik dalam hal ini disebut penjual memiliki hak untuk memperjualkan tanah yang dimilikinya; 3) pembeli mempunyai hak untuk membeli tanah yang dijual oleh penjual; 4) Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang berstatus tanah sengketa. Menurut penjelasan

¹⁹ Boedi Harso, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2008) 472.

²⁰ *Ibid.*, 77.

tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat materiil merupakan syarat yang bersangkutan mengenai fakta yang berkaitan dengan subyek dan obyek. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa setiap terjadi peristiwa jual beli harus memenuhi syarat materiil. b) Sedangkan syarat formil berkaitan dengan administrasi yaitu pembuatan akta otentik jual beli. Selain itu syarat formil juga dapat berupa surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris.²¹ Apabila semua persyaratan materiil sudah terpenuhi, pihak yang terlibat dalam kegiatan jual beli harus menghadap PPAT guna melakukan perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan jual beli harus dilakukan oleh para pihak yang terlibat di depan hadapan PPAT. Setiap perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta dimana akta tersebut dipergunakan sebagai bukti bahwa telah terjadi proses peralihan hak jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Menurut penjelasan tersebut maka disimpulkan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT, secara normatif wajib memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Selain harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, peralihan hak atas tanah melalui jual beli juga perlu diperhatikan mengenai syarat materiil jual beli hak atas tanah.

Hal tersebut sangat perlu diperhatikan guna agar terhindar dari cacat secara materiil maupun cacat secara formil dalam peristiwa peralihan hak atas tanah. Dalam hal terjadinya jual beli hak atas tanah, menurut penjelasan PPAT, seorang PPAT akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu subyek dan obyek dari perjanjian tersebut. Hasil pemeriksaan obyek jual beli harus sesuai atau sama dengan nama pemegang hak atas tanah. Apabila ditemui bahwa nama pemegang hak atas tanah tersebut masih belum dewasa maka PPAT akan mengajukan penetapan perwalian terlebih dahulu sebelum melakukan peralihan hak dimana perwalian diajukan di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama yang dimana wali tersebut bertindak untuk mewakili pemilik hak yang belum berusia genap 21 tahun.²²

Hanya untuk mengenai penjual, menurut penjelasan PPAT pihak penjual yang hanya melakukan pemenuhan syarat materiil jual beli. Demikian pula mengenai pihak pembeli hak atas tanah tersebut juga harus memenuhi syarat subyek dari hak atas tanah yang akan diterimanya. Sebelumnya PPAT juga memiliki kewajiban untuk memeriksa secara rinci mengenai kebenaran alat bukti yang dilihat setidaknya dua orang saksi sebelum alat bukti tersebut dinyatakan sah sebagai alat bukti. PPAT mengenai hal ini harus benar-benar melakukan pemeriksaan secara teliti dalam hal pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang sedang ia tangani.

Mengenai peralihan hak atas tanah oleh anak yang masih di bawah umur pada dasarnya harus dilaksanakan dengan cara penunjukan seorang wali terlebih dahulu untuk sebagai wakil dari anak tersebut guna melakukan perjanjian jual beli milik si

²¹ Chindy F. Lamia, 'Peralihan Hak Atas Tanah Warisan' (2014) 2 (3) *Lex Privatum* 92.

²² Wawancara dengan Achmad Ariyadi, Notaris, Kabupaten Semarang, (Kabupaten Semarang, 11 Januari 2021).

anak tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Wali yang ditunjuk ini yang di kemudian hari melakukan perjanjian dengan pihak lain dan menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Seorang wali memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan anak yang di bawah perwaliannya. Selain mengurus kepentingan si anak tugas dan tanggung jawab seorang wali yaitu mengurus harta benda yang berada di bawah kekuasaan si anak. Dalam ketentuan Pasal 110 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam, tugas dan kewajiban seorang wali tersebut menjelaskan bahwa kewajiban dari wali ialah memberikan bimbingan baik pendidikan, agama, maupun keterampilan lainnya dan mengurus segala sesuatu baik harta maupun benda milik anak yang berada di bawah perwaliannya dimana hal tersebut digunakan sebagai bekal untuk si anak di masa yang akan datang.

Dalam ketentuan Pasal 393 KUHPerdara dijelaskan kewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan. Dalam Pasal 393 KUHPerdara tersebut menjelaskan mengenai larangan bagi wali untuk meminjam uang dengan alasan untuk kepentingan si anak yang belum cukup umur atau anak yang belum dewasa, selain itu wali dilarang untuk mengasingkan atau menggadaikan harta benda barang-barang yang tidak bergerak, selain itu pula wali dilarang untuk menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa memperoleh kuasa untuk hal tersebut dari pengadilan negeri. Tanpa dasar untuk suatu perlu yang bersifat mutlak atau jelas kemanfaatannya dan telah memanggil atau mendengar secara sah keluarga baik sedarah maupun tidak sedarah dari anak yang berada di bawah umur ini atau anak yang masih berada di bawah umur dan wali pengawasannya, pengadilan negeri tidak akan memberikan surat kuasa atas perwalian. Wali wajib mendapatkan surat kuasa dari Pengadilan Negeri setempat apabila memiliki kehendak untuk menggadaikan atau mengasingkan barang dalam hal ini barang-barang tidak bergerak dimana dalam hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 393 KUHPerdara.

Akibat Hukum Perwalian Anak yang Melakukan Peralihan Hak Tanah Tanpa Penetapan dari Pengadilan Negeri

Peristiwa pemindahan hak tanah bisa saja dapat terjadi melalui proses peralihan hak tersebut antar pihak. Sesuai dengan yang ada dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, pemindahan hak memiliki serta pengawasannya dapat terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian melalui wasiat, pemberian menurut adat istiadat dan perbuatan yang lain sesuai dengan peraturan pemerintah.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang telah dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peristiwa hukum yang lahir karena peristiwa jual beli peralihan hak atas tanah yang dimana pemegang hak tersebut merupakan anak yang masih di bawah umur adalah sebagai berikut yaitu peristiwa dimana terdapat sebuah perjanjian yang menyebabkan adanya suatu peralihan hak atas tanah secara administratif.

Peralihan hak atas tanah dianggap telah selesai apabila kantor pertanahan yang dimana kantor tersebut sebagai tempat untuk pengajuan permohonan hak atas tanah sudah mengganti di dalam sertifikat nama pemegang hak yang pertama dengan nama pemegang hak yang baru dengan didasari sebab peralihan hak. Karena berisikan keterangan-keterangan mengenai tanah maka surat sertifikat merupakan sebuah surat yang dapat menjadi alat bukti yang kuat.²³

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dilarang untuk mengandung kecacatan dari segi hukum dimana apabila terdapat kecacatan hukum maka perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak sah. Dalam penulisan ini bahwa ternyata syarat sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah tidak terpenuhi karena obyek hukumnya yaitu anak yang masih berusia masih di bawah umur atau belum genap 21 tahun. Dengan tidak terpenuhinya syarat ini maka akan menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum yang dimaksud ialah perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Dapat dibatalkan demi hukum karena perjanjian tersebut tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subyektif karena yang melakukan perjanjian merupakan anak yang masih di bawah umur atau anak yang belum pernah kawin dan anak tersebut berusia belum genap 21 tahun.

Menurut KUHPerdara Pasal 1331 ayat (1) yang menjelaskan dalam pasal sebelumnya menyatakan bahwa bisa menuntut pembatalan perikatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam surat kuasa untuk tidak dikecualikan oleh undang-undang untuk orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu persetujuan.

Dalam hukum, cakap tidaknya seseorang dalam bertindak merupakan suatu syarat untuk orang tersebut bisa tidaknya untuk melakukan suatu perjanjian. Seseorang yang memiliki kecakapan dalam melakukan perjanjian maka perjanjian yang ia buat menjadi sah menurut hukum.

Pada khususnya ketika seseorang melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini pemindahan hak kepemilikan tanah yang dimana yang melakukan perbuatan hukum itu merupakan anak yang belum berusia genap 21 tahun atau belum pernah melakukan perkawinan sebelumnya maka perikatan perjanjian tersebut dapat batal demi hukum karena keterkaitannya dengan tingkat kedewasaan seseorang dalam hukum pertanahan. Hal tersebut didasari oleh KUHPerdara pada Pasal 330 yang menyatakan bahwa mereka yang belum dewasa atau yang belum genap berusia 21 tahun atau yang sebelumnya belum pernah melakukan perkawinan maka hal tersebut dapat dipahami karena tidak adanya keabsahan dalam melakukan suatu perjanjian.

Kecakapan seseorang dalam hal ini merupakan penjual dapat dibuktikan melalui akta jual beli yang telah ditulis oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum dalam hal ini ialah jual beli dan berfungsi juga sebagai alat pembuktian untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Tanpa akta PPAT maka peristiwa hukum jual beli hak atas tanah tersebut meskipun telah terlaksana baik menurut hukum adat (riil, tunai, dan terang), tetapi

²³ Fedrik Mayore Saranaung, 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997' (2017) 6 (1) *Lex Cerimen* 13, 15.

tetap saja peralihan hak dari penjual kepada pembeli tidak dapat terjadi dan dianggap tidak pernah berlangsung. Dapat disimpulkan bahwa akta otentik jual beli yang dibuat oleh PPAT mempunyai fungsi sebagai bukti yaitu bukti formal tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sekaligus dapat sebagai alat bukti bahwa sudah terjadi suatu peristiwa hukum yaitu perpindahan hak tanah penjual kepada pembeli.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka pengalihan hak atas tanah yang dimana pemilik hak tersebut merupakan pihak yang belum memiliki kecakapan dalam bertindak menurut hukum yang dilakukan tanpa disertai dengan ketetapan perwalian terlebih dahulu oleh pengadilan negeri setempat maka akan dapat memberikan akibat hukum yaitu berupa cacatnya peristiwa hukum tersebut yang akan memberi dampak dianggap batal demi hukum. Hal yang dapat dilakukan oleh pihak keluarga dari pemilik hak yang dianggap belum cakap hukum ini dapat mengajukan tuntutan pembatalan peralihan hak tersebut semata-mata karena pihak yang akan melakukan peralihan ini belum cakap dalam melakukan perjanjian jual beli dengan kata lain masih di bawah umur.

PENUTUP

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pengalihan hak atas tanah yaitu harus memenuhi baik syarat materiil maupun syarat formil yang sesuai dengan syarat jual beli tanah. Pemenuhan syarat materiil sangat begitu menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah tersebut. syarat yang berupa pihak yang mempunyai hak dan wewenang untuk menjual tanah tersebut dan pembeli memiliki hak untuk membayar tanah yang akan ia beli dan tanah yang diperjualbelikan bukan merupakan tanah sengketa merupakan makna dari syarat materiil. Adapun syarat yang berkaitan dengan syarat administratif yaitu syarat formil yang berupa pembuatan suatu akta jual beli. Tanpa adanya kehadiran seorang wali peristiwa jual beli yang dimana pemilik hak atas tanah tersebut masih belum cukup umur maka hal tersebut dapat menimbulkan suatu resiko. Resiko ataupun akibat hukum yang dimaksud yaitu perjanjian tersebut dianggap cacat secara hukum. Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang belum cakap hukum akan menghasilkan perjanjian yang cacat hukum sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Harso B, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan 2008).

Harsono B, *Hukum Agraria* (Djambatan 2010).

Manulang FM, *Hukum Dalam Kepastian* (Prakarsa 2007).

Mertokusumo S, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Liberty 2007).

-----, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum* (Citra Aditya Bakti 1993).

Muhammad A, *Hukum Perusahaan Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2010).

Parangin E, *Hukum Agraria Indonesia Suatu telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (PT. Raja Grafindo Persada 2014).

Triwulan T dan Febrian S, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Prestasi Pustaka 2010).

Jurnal

Ekawati D, dkk, 'Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2021) 2 (1) JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang.

Gaol SL, 'Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)' (2020) 11 (1) Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.

Lamia CF, 'Peralihan Hak Atas Tanah Warisan' (2014) 2 (3) Lex Privatum.

Larasati A dan Raffles, 'Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia' (2020) 1 (1) Jurnal Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law.

Marhel J, 'Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum' (2017) 48 (3) Masalah-Masalah Hukum.

Murni CS, 'Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah' (2021) 1 (1) Jurnal Kajian Pembaharuan Hukum.

Mustamu J, 'Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi)' (2014) 20 (2) Jurnal Sasi.

Saranaung FM, 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997' (2017) 6 (1) Lex Cerimen.

Peraturan Perundang-Undangan

Kompilasi Hukum Islam.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.