

PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA ANAK DI BAWAH UMUR

Oleh:

Etik Rahmawati.

Widyarini Indriasti Wardani

ABSTRAK

Kenyataan di lapangan menunjukkan masih adanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seorang wali tanpa ada penetapan dari pengadilan negeri setempat terlebih dahulu. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur yang dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri? (2) Apa akibat hukum jika peralihan hak atas tanah anak di bawah umur dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri?

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (*normative legal research*) dan bersifat *deskriptif analitis*. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data utama dan data primer yang merupakan data pendukung. Teknik pengumpulan data menggunakan Studi Kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah secara kualitatif dalam bentuk deduktif.

Hasil Penelitian, peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur harus memenuhi syarat, yaitu Syarat materiil dan syarat formil. Peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur yang dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri adalah cacat hukum dan batal demi hukum. Pihak keluarga anak yang masih di bawah umur dapat mengajukan tuntutan pembatalan peralihan hak atas tanah semata-mata atas dasar kebelumdewasaan anak yang masih di bawah umur.

Saran yang bisa diberikan yaitu perlu dibuat peraturan yang secara tegas mewajibkan seorang wali untuk mengajukan permohonan penetapan perwalian jika ingin mengalihkan hak atas tanah milik anak di bawah umur dan perlu penegakan sanksi disiplin oleh Pemerintah kepada PPAT yang tidak mengindahkan syarat penyertaan penetapan perwalian dari pengadilan karena ketidakcermatan dalam membuat akta jual beli yang dapat merugikan kepentingan hukum anak di bawah umur.

Kata Kunci: Tinjauan Yuridis; Peralihan Hak Atas Tanah; Anak Di Bawah Umur; Penetapan Pengadilan

ABSTRACT

The reality on the field shows that there is still a transfer of land rights by a guardian without any prior stipulation from the local district court, so that when the sale and purchase is held it is rejected by *PPAT* because there is no guardianship decree from the Court. The problems in this research are: (1) How is the transfer of land rights by minors without a guardianship stipulation from the District Court? (2) What are the legal consequences if the transfer of land rights of minors is carried out without a guardianship stipulation from the District Court?

The approach used in this research is normative legal research and descriptive analytical in nature. Types and sources of data used in this study are secondary data which is as main data and primary data which is supporting data. Data collection techniques using literature study. The data analysis used is qualitative in deductive form.

The results of this study indicate that the transfer of rights to land by minors must meet the requirements for buying and selling land, namely material requirements and formal requirements. Material requirements, namely the seller is the party entitled and authorized to sell the land in question, the buyer has the right to buy the land in question, the right land concerned may be traded and not in dispute. The formal requirement is in the form of a sale and purchase deed. Transfers of land rights by minors carried out without a guardianship determination from the District Court are legally flawed and null and void. The process of transferring rights to land belonging to minors through sale and purchase resulted in two legal events, namely: the existence of a sale and purchase agreement of land rights and the transfer of land rights administratively. The transfer of land rights for minors is carried out without the stipulation of guardianship from the district court resulting in legally flawed transfer of rights which causes it to be null and void. The family of a minor child can file a claim for the cancellation of the transfer of land rights solely on the basis of the immaturity of the minor.

Keywords: Juridical Review; Transfer of Land Rights; Minors; Court Decision

A. Pendahuluan

Harta waris peninggalan orang tua dapat berupa harta bergerak maupun harta tidak bergerak. Harta tidak bergerak dapat berupa tanah dan bangunan di atasnya serta hutang-hutang yang mungkin ada, yang semuanya jatuh ditangan para ahli warisnya. Harta waris berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertipikat seperti hak milik, maka proses peralihan hak dilakukan dari atas nama pewaris kepada atas nama para ahli warisnya. Proses selanjutnya dilakukan pemecahan hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris, jika memungkinkan dilakukan pemecahan karena luasnya bidang tanah.

Setiap ahli waris berhak atas bagian pemecahan hak atas tanah, meskipun ia masih di bawah umur. Hal ini berarti ahli waris yang masih di bawah umur tetap memperoleh haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari harta waris, sehingga dalam pemecahan hak atas tanah, nama ahli waris yang masih di bawah umur tetap tercantum sebagai pemegang hak atas tanah.

Ahli waris yang masih di bawah umur, setiap tindakan yang berkait tidak dapat melakukan perbuatan hukum oleh dirinya sendiri karena menurut hukum termasuk orang yang dianggap tidak cakap hukum (Pasal 1330 jo 330 KUHPdata). Anak yang masih di bawah umur dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, sehingga diperlukan orang yang sudah dewasa sebagai walinya. Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 345 KUHPdata bahwa bila salah satu dari orang tua meninggal dunia, maka perwalian anak belum dewasa dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup, sejauh orang tua itu tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua. Anak yang tidak di bawah naungan orang tua, perlu ditetapkan seorang wali baginya oleh pengadilan setempat. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 359 KUHPdata:

Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.

Wali adalah seseorang yang berdasarkan penetapan pengadilan diberikan kewenangan untuk mengurus harta dan kelangsungana hidup anaak yang masih di bawah umur. Perwalian menurut hukum Islam ialah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk menguasai dan melindungi orang atau barang. Orang yang diberi kekuasaan perwalian disebut wali.¹ Perwalian menurut Pasal 1 huruf h Kompilasi Hukum Islam adalah kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukansuatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, orang tua yang masih hidup tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Wali, meskipun diberikan hak dan wewenang untuk mengelola harta anak yang dalam perwaliannya, tidak serta merta dapat mengalihkan hak atas tanah milik anak tersebut ke orang laian tanpa adanya penetapan perwalian yang khusus untuk melakukan tindakan peralihan hak tersebut.

Salah satu peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena adanya jual beli. Jual beli hanya dapat dilakukan oleh para pihak yang memenuhi syarat formil ataupun syarat materiil. Syarat materiil adalah Penjual yang berhak dan berwenang menjual tanah yang bersangkutan, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Syarat formil jual beli tanah. Jika semua syarat meteriil sudah dipenuhi maka para pihak menghadap PPAT untuk melakukan perjanjian jual beli tanah.

Anak di bawah umur yang memiliki hak atas tanah tidak secara otomatis berwenang mengalihkan hak atas tanah tersebut. Anak di bawah umur, oleh karena dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum memerlukan wali untuk bisa mengalihkan hak atas tanahnya melalui jual beli. Seseorang yang menjadi wali bagi anak di bawah umur harus mendapatkana penetapan dari Pengadilan Negeri setempat untuk memberikan izin melakukan peralihan hak sebagai wali dari anakdi bawah umur.

Kenyataan di lapangan menunjukkan masih adanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh seorang wali tanpa ada penetapan dari pengadilan negeri setempat terlebih dahulu, sehingga pada saat mengadakan jual beli ditolak oleh PPAT karena belum ada penetapan perwalian dari Pengadilan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, dapat dirumuskan suatupermasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur yang dilakukan tanpa ada penetapanperwalian dari Pengadilan Negeri?
2. Apa akibat hukum jika peralihan hak atas tanah anak di bawah umur dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*), dengan data utamanya adalah data sekunder yang didukung data primer.

¹Soemiyati , *Hukum Perkawinan dan Undang-Undang Perkawinan, (Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawian)*, (Yogyakarta, Liberty ,2006), hlm. 41

Data sekunder terdiri dari vahan hukum primer, vahan hukum sekunder dan vahan hukum tersier dengan didukung metode pengumpulan data primer melalui wawancara. Spesifikasi penelitian bersifat *deskriptif analitis* dan teknik pengumpulan data secara kepustakaan. Analisis data dilakukan secara deskriptif, dengan terlebih dahulu melakukan pemeriksaan, pengelompokkan, pengolahan dan evaluasi sehingga diketahui reabilitas data tersebut, lalu di analisis secara kualitatif untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Anak di Bawah Umur sebagai Subjek Hukum

a. Pengertian Anak Di Bawah Umur

Pengertian anak memiliki ragam definisi bergantung dari sudut pandang dan latar belakang para pakar yang memberikan pengertian mengenai anak. Anak pada umumnya di kalangan masyarakat dipahami sebagai keturunan kedua setelah ayah dan ibu², sekalipun terlahir dari hubungan yang tidak sah dalam perspektif hukum. Pengertian anak tersebut tidak dibatasi oleh umur, sehingga usia berapapun asal merupakan keturunan dari ayah dan ibu tetap disebut anak dari ayah ibu tersebut. Pengertian anak tersebut merupakan pengertian yang bersifat umum, sehingga jika dikaji terdapat dua kategori anak, yaitu anak yang sudah dewasa dan anak di bawah umur.

Pengertian anak secara khusus mengacu pada anak yang masih di bawah umur. Pengertian anak dapat dilihat dalam ensiklopedia Nasional Indonesia, yang mengartikan bahwa anak adalah kelompok manusia muda yang mempunyai batasan umur 0 sampai 21 tahun.³ Pasal 1 Konvensi Hak Anak (*Convention on The Right of The Child*), menyebutkan bahwa anak adalah setiap orang yang berusia di bawah umur 18 tahun kecuali berdasarkan undang-undang yang berlaku ditentukan bahwa usia dewasa dicapai lebih awal. Aktifitas sosial dan budaya serta ekonomi disebuah negara mempunyai pengaruh yang besar terhadap tingkat kedewasaan seorang anak.⁴

b. Kedudukan Anak Di Bawah Umur sebagai Subjek Hukum

Subjek hukum menurut teori hukum terdiri atas orang (*natural recht*) dan badan hukum (*recht person*). Setiap orang menurut hukum dianggap dalam keadaan cakap (berwenang) bertindak, sehingga mereka dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat atau menandatangani suatu perjanjian, kecuali mereka yang menurut undang-undang dikecualikan karena dianggap tidak cakap (tidak berwenang) melakukan suatu tindakan hukum.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 330 KUHPerdara bahwa yang termasuk belum dewasa adalah:

- a. Mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.
- b. Mereka yang belum dewasa dan tidak dibawah kekuasaan orangtua, berada dibawah perwalian.

Ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara berkaitan dengan ketidakcakapan dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian, yaitu mereka yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

- a. Anak yang belum dewasa

²WJS.Poerdarminta, 2012, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2012), hlm. 38-39

³Anonim, 2018, *Ensiklopedia Nasional Indonesia*, Jilid 2, (Jakarta: Cipta Adi Pustaka, 2018), hlm. 22

⁴*Ibid*, hlm. 36

- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Berdasarkan SEMA Nomor:3 Tahun 1963 *juncto* Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974, perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri.

KUHPerdata tidak mengatur tentang kecakapan, tetapi yang diatur adalah ketidakcakapan. Untuk mencari dasar hukum kecakapan adalah dengan menggunakan metode *argumentum a contrario*, sehingga berdasarkan pengaturan Pasal 330 KUHPerdata, maka seseorang dianggap cakap apabila telah berusia 21 tahun. Orang yang dianggap tidak cakap, selain yang telah ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, juga mereka yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa anak yang masih di bawah umur masuk dalam golongan orang yang tak cakap melakukan perbuatan hukum, sehingga tidak bisa menjadi subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti perjanjian.

2. Tinjauan Tentang Perwalian

a. Pengertian Perwalian

Perwalian berasal dari kata wali dan jamak dari *awliya* yang secara etimologi (bahasa) berarti menolong yang mencintai.⁵ Kata ini berasal dari bahasa Arab yang berarti teman, klien, sanak atau pelindung. Perwalian dalam literatur *fiqih* Islam disebut dengan *al-walayah (al-wilayah)* yang berarti orang yang mengurus atau yang menguasai sesuatu, seperti kata ad-dalalah yang juga bisa disebut dengan ad-dilalah.⁶ Perwalian juga memiliki beberapa arti, di antaranya adalah cinta (*al-mahabbah*) dan pertolongan (*an-nashrah*) dan juga berarti kekuasaan atau otoritas (*as-saltah wa-alqudrah*) seperti dalam ungkapan *al-wali*, yakni orang yang mempunyai kekuasaan. Hakikat dari *al-walayah (al-wilayah)* adalah “*tawalliy al-amr*”, (mengurus atau menguasai sesuatu).⁷

Dikemukakan oleh Soedaryo mengutip pendapat Soebekti, bahwa perwalian yang berasal dari kata wali mempunyai arti orang lain selaku pengganti orang tua yang menurut hukum diwajibkan mewakili anak yang belum dewasa atau belum akil baligh dan melakukan perbuatan hukum.⁸

Menurut Kamus praktis Bahasa Indonesia, wali berarti orang yang menurut hukum (agama, adat) disertai kewajiban mengurus anak yatim serta hartanya sebelum anak itu dewasa atau pengasuh pengantin perempuan pada waktu nikah (yaitu orang yang melakukan janji nikah dengan pengantin laki-laki).⁹ Dikemukakan oleh Amin Suma bahwa perwalian adalah kekuasaan atau otoritas (yang dimiliki) seseorang untuk secara langsung melakukan suatu tindakan sendiri tanpa harus bergantung (terikat) atas izin orang lain.¹⁰

⁵Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir*, (Jogjakarta:Pondok Pesantren Al-Munawwir, 2014), hlm. 1960

⁶Muhammad Amin Summa, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005) hlm. 134

⁷*Ibid*, hlm. 135.

⁸Soedaryo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam dan Hukum Adat*,(Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 60

⁹Hartono, *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*,(Jakarta : Rineka Cipta, 2016), hlm. 176

¹⁰Muhammad Amin Suma , *loc. cit.*

Pengertian perwalian sebagai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum tertentu demi kepentingan dan hak anak yang orang tua kandungnya telah meninggal dunia atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum atau juga diartikan suatu perlindungan hukum yang diberikan pada seorang anak yang belum dewasa atau belum pernah kawin yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua.¹¹

b. Syarat-Syarat Perwalian dan Pengangkatan wali

Menurut Lili Rasyidi bahwa syarat-syarat untuk menjadi wali dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 51 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan:¹²

Wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka menurut Lili Rasyidi, syarat seseorang menjadi wali antara lain:¹³

- a. Sudah dewasa
- b. Sehat pikirannya
- c. Jujur
- d. Berkelakuan baik atau mempunyai itikad baik untuk menjadi wali

c. Tugas dan Tanggung Jawab Wali dalam Perwalian

Menurut Vollmar bahwa perwalian itu adalah tugas, baik untuk kepentingan anak, maupun untuk kepentingan masyarakat dan harus dilakukan oleh mereka yang telah ditunjuk untuk itu berhubung dengan hubungan-hubungan pribadinya dan/atau sifat-sifatnya.¹⁴ Tugas dan kewajiban seorang wali dalam perwalian secara terperinci menurut Lili Rasyidi dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 51 ayat (3)-ayat (5) dan Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagai berikut:¹⁵

- a. Wali wajib mengurus anak yang berada dibawah kekuasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu (Pasal 51 ayat (3)).
- b. Wali wajib membuat daftar harta benda anak yang berada dibawah kekuasaannya pada waktu memulai jabatannya dan mencatat semua perubahan harta benda anak atau anak-anak itu (Pasal 51 ayat (4)).
- c. Wali bertanggungjawab tentang harta benda anak yang berada dibawah perwaliannya serta kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaiannya (Pasal 51 ayat (5))
- d. Wali tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki oleh anak yang berada dibawah perwaliannya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan kecuali jika kepentingan anak mengharuskannya (Pasal 48).

Tugas dan kewajiban seorang wali secara umum mengurus kepentingan anak yang beradadi bawah perwaliannya serta harta benda yang berada di bawah kekuasaan anak. Tugas dan kewajiban seorang wali terhadap diri dan harta benda anak yang berada dibawah perwaliannya jugadijelaskan

¹¹Wahyono Darma brata danSurini Ahlan Sjarif, *loc. cit.*

¹²Lili Rasyjidi, *Hukum Perkawinan dan Perceraian di Malaysia dan Indonesia*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya, 2011), hlm. 144.

¹³*Ibid*, hlm. 144.

¹⁴H.F.A.Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007 hlm. 158

¹⁵Lili Rasyjidi, *Op.cit*, hlm. 144-145

dalam ketentuan Pasal 110 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan:

- a. Wali berkewajiban mengurus diri dan harta orang yang berada di bawah perwaliannya dengan sebaik-baiknya dan berkewajiban memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan lainnya untuk masa depan orang yang berada di bawah perwaliannya.
- b. Wali dilarang mengikatkan, membebani dan mengasingkan harta orang yang berada dibawah perwaliannya, kecuali bila perbuatan tersebut menguntungkan bagi orang yang berada dibawah perwaliannya atau merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan.
- c. Wali bertanggungjawab terhadap harta orang yang berada dibawah perwaliannya, dan mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat kesalahan atau kelalaiannya
- d. Dengan tidak mengurangi ketentuan yang diatur dalam Pasal 51 ayat (4) Undang-undang Nomor 1 tahun 1974, pertanggungjawaban wali tersebut ayat(3) harus dibuktikan dengan pembukuan yang ditutup tiap satu tahun sekali.

3. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

a. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan:

Jual beli adalah satu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli lahir pada saat adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli belum mengakibatkan peralihan hak milik, sehingga baru bersifat *obligatoir* dan kebendaan. Adanya peralihan hak milik berarti mengandung arti perjanjian kebendaan. Dengan demikian hukum kontrak/ perjanjian Indonesia mengenal adanya pemisahan antara perjanjian oblogatoir dan perjanjian kebendaan.yang keduanya dapat terjadi sekaligus.

b. Unsur-Unsur Jual Beli

Hubungan kewajiban dan hak dalam perjanjian jual beli adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran serta keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai bagian dari suatu sistim hukum, jual beli memiliki unsur-unsur:

- 1) Pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum)
- 2) Untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum)
- 3) Persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum)
- 4) Mengenai benda dan harga (unsur objek hukum)
- 5) Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum)

c. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah tidak sama dengan pengertian jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Boedi Harsono juga menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur dalam KUH

Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.¹⁶

Jual beli tanah adat menurut Boedi Harsono adalah 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.¹⁷

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu:¹⁸

- 1) Tunai, yaitu penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.
- 2) Riil, yaitu kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.
- 3) Terang, yaitu jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, menurut Hukum Adat yang merupakan dasar dari hukum tanah Nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditanda tangannya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak akta jual beliditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.

d. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat- syarat sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

4. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

a. Peralihan Hak Atas Tanah

Proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah dibuat dihadapan PPAT. Penyerahan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah tundukpada Hukum Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pertanahan lainnya.

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan sendiri oleh seorang anak di bawah umur karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam

¹⁶Effendi Perangin,*Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2014), hlm. 15

¹⁷BoediHarsono,*Hukum Agraria*, (Jakarta: Djambatan,2010) hlm. 23

¹⁸*Ibid*, hlm. 31

melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak. Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa yang dapat memenuhi syarat sebagai penghadap adalah seseorang dengan minimal berusia 18 tahun dan cakap melakukan perbuatan hukum. Seorang anak yang masih di bawah umur yang mempunyai kehendak untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek (tanah), memiliki kedudukan yang berbeda dengan subjek hukum yang telah cakap melakukan perbuatan hukum.

Proses peralihan hak atas tanah karena jual beli diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa 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 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Sebab-Sebab Terjadinya Peralihan Hak

Sebab-sebab terjadinya peralihan hak atas tanah, dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui sebab-sebab peralihan hak menurut peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Jual-beli
- b. Penukaran
- c. Penghibahan
- d. Pemberian dengan wasiat
- e. Pemberian menurut adat
- f. Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa 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 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Pembahasan Hasil Penelitian

1. Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur yang dilakukan Tanpa Ada Penetapan Perwalian Dari Pengadilan Negeri

Pemerintah telah mengeluarkan regulasi berkaitan dengan adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan:

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 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa 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, baru bisa dilakukan pendaftarannya apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat mutlak untuk bisa melakukan peralihan hak dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

Pendaftaran tanah baru bisa dilakukan apabila peralihan hak tersebut dilakukan dan dituangkan dalam suatu Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT dengan demikian memiliki fungsi sebagai suatu alat buktikepemilikan hak atas tanah sebagai prasyarat untuk melakukan pendaftaran tanah. Akta PPAT juga berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadi perbuatan hukum atas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menerangkan bahwa akta PPAT disamping berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, juga berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum atas tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan lainnya yang mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Akta PPAT memegang kunci yang sangat penting untuk perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, sebab di dalam akta PPAT tersebut mengandung konsekuensi hukum bahwa bila terjadi sesuatu perbuatan hukum atas tanah seperti jual-beli, tanpa dibuktikan dengan akta PPAT, maka pendaftaran peralihan hak dari penjual kepada pembeli tidak dapat dilangsungkan atau tidak dapat terjadi, demikian juga dengan pembuktian formal bahwa telah terjadi jual-beli tidak dapat dibuktikan, sekalipun sesungguhnya jual beli atas tanah menurut asas hukum agraria adalah sah asalkan terpenuhi unsur terang dan tunai. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti formil dan materiil tentang kebenaran adanya perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Fungsi akta PPAT dapat pula dilihat dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP10/1991) secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanya suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sahnya suatu jual beli tanah. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1363. K/Sip/1997 di atas juga disepakati oleh Boedi Harsono yang berpendapat bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli.¹⁹

Dalam penelitian ini, akan dikaji peralihan hak milik atas tanah anak di bawah umur melalui proses jual beli. Pengalihan hak merupakan proses beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²⁰

¹⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm.472

²⁰Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 65.

Tata cara pemindahan hak milik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, yaitu melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa salah satu cara peralihan hak yang banyak dilakukan di masyarakat adalah jual beli. Dikemukakan oleh Adrian Sutedi bahwa syarat jual beli tanah ada dua, yaitu:²¹

a. Syarat materiil

Syarat materiil akan sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- 2) Penjual berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan
- 3) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 4) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dipahami jika syarat materiil ini menyangkut fakta berkaitan dengan subjek dan objek jual beli. Syarat materiil ini juga tidak dapat dilepaskan dari syarat sahnyanya perjanjian, sehingga setiap jual beli hak atas tanah, harus memenuhi pula syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

b. Syarat Formil

Syarat formil merupakan syarat yang berkaitan dengan syarat administratif berupa pembuatan suatu akta jual beli. Dalam hal semua syarat materiil sudah dipenuhi, maka para pihak menghadap PPAT untuk melakukan perjanjian jual beli tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah. Jual beli tanah di hadapan PPAT merupakan perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan dibuatkan perjanjian jual beli secara otentik.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian. Jual beli sebagai suatu perjanjian, terikat dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta, tentang sahnyanya suatu perjanjian yang harus memenuhi empat syarat yaitu:

- a. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya
- b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian.
- c. Suatu Hal Tertentu
- d. Suatu Sebab Yang Halal

Berdasarkan uraian di atas dapat dianalisis bahwa perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara normatif harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta tentang syarat sahnyanya suatu perjanjian. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, selain harus memenuhi empat syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, juga perlu memperhatikan syarat materiil jual beli hak atas tanah.

²¹*Ibid*, hlm. 77

Hal ini sangat penting untuk menghindari terjadinya cacat materiil dan cacat formil dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

Menurut penjelasan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal terjadi jual beli hak atas tanah, seorang PPAT akan memeriksa terlebih dahulu subjek dan objek perjanjiannya. Jika ternyata berdasarkan hasil pemeriksaan objek jual beli, yaitu hak atas tanah yang dalam hal ini dibuktikan dengan suatu sertipikat kepemilikan hak atas tanah, maka nama penjualnya haruslah sama dengan nama pemegang hak. Jika ternyata nama pemegang hak masih di bawah umur, maka PPAT akan meminta syarat penetapan perwalian di Pengadilan Negeri/Pengadilan Agama kepada keluarga yang mewakili penjual yang masih di bawah umur sebelum melakukan proses pembuatan akta jual beli.²²

Khusus mengenai pihak penjual, menurut penjelasan PPAT, pihak yang menjual hak atas tanah harus memenuhi syarat materiil jual beli hak atas tanah, yaitu berwenang menjual hak atas tanah yang dimaksud, meskipun memiliki kecakapan secara hukum. Demikian pula pihak yang membeli harus memenuhi syarat subjek dari hak atas tanah yang akan diterima. PPAT wajib menyelidiki atau memeriksa secara hati-hati kebenaran alat bukti atau syarat yang dijadikan kelengkapan dalam pembuatan akta dan dilihat sebagai saksi oleh setidaknya dua atau lebih orang yang memenuhi syarat guna bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum jual beli untuk selanjutnya dilakukan pembacaan dan penanda tangan oleh para pihak, saksi, dan PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pembuatan akta jual beli, benar-benar harus melakukan pemeriksaan secara teliti.

Peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara menunjuk seorang wali untuk mewakili anak di bawah umur melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah miliknya selaku pemegang hak yang sah. Wali anak di bawah umur inilah nantinya yang akan melakukan perjanjian jual beli dengan pihak lain dan menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Seorang wali secara umum memiliki tugas dan tanggung jawab mengurus kepentingan anak yang berada di bawah perwaliannya serta harta benda yang berada di bawah kekuasaan anak. Tugas dan kewajiban seorang wali tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 110 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan bahwa wali berkewajiban mengurus diri dan harta orang yang berada di bawah perwaliannya dengan sebaik-baiknya dan berkewajiban memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan lainnya untuk masa depan orang yang berada di bawah perwaliannya. Menurut Lili Rasyidi tugas dan tanggung jawab wali dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menegaskan bahwa wali wajib mengurus anak yang berada dibawah kekuasaannya dan harta bendanya sebaik-baiknya dengan menghormati agama dan kepercayaan anak itu.²³

Kewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan dapat dilihat dari bunyi ketentuan Pasal 393 KUHPerdara yang menyatakan bahwa wali tidak boleh meminjam uang untuk kepentingan anak belum dewasa, juga tidak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barang tak bergerak, pula tidak boleh menjual atau memindahtangankan surat-surat utang

²² Achmad Ariyadi, *Wawancara*, Notaris Kabupaten Semarang, tanggal 11 Januari 2021

²³Lili Rasyjidi, *Op.cit*, hlm 144-145

negara, piutang- piutang dan andil-andil, tanpa memperoleh kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri tidak akan memberikan kuasa ini, kecuali atas dasar keperluan yang mutlak atau bila jelas bermanfaat dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah keluarga semenda atau sedarah anak belum dewasa dan wali pengawas. Berdasarkan ketentuan Pasal 393 KUHPerdara, wali harus memperoleh kuasa dari Pengadilan Negeri jika ingin mengasingkan atau menggadaikan barang-barang tak bergerak.

2. Akibat Hukum Jika Peralihan Hak Atas Tanah Anak Di Bawah Umur Dilakukan Tanpa Ada Penetapan Perwalian Dari Pengadilan Negeri

Suatu hak atas tanah dapat mengalami peralihan hak dari pihak satu ke pihak yang lain. Menurut ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pemindahan hak milik serta pengawasan terhadap proses jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa 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 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur melalui jual beli melahirkan dua peristiwa hukum, yaitu:

- a. Adanya perjanjian jual beli hak atas tanah
- b. Adanya peralihan hak atas tanah secara administratif

Peralihan hak atas tanah dianggap telah selesai apabila Kantor Pertanahan setempat telah mencoret pemegang hak atas tanah yang lama dalam sertifikat dan menuliskan nama pemegang hak atas tanah yang baru disertai dasar peralihannya.

Suatu perjanjian jual beli hak atas tanah tidak boleh mengandung cacat hukum yang dapat mengakibatkan tidak sahnya jual beli tersebut. Dalam hal ternyata syarat sahnya perjanjian jual beli hak atas tanah milik anak di bawah umur tidak terpenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum bagi jual beli tersebut, yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Akibat hukum batal demi hukum terjadi apabila syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, yaitu perjanjian tersebut dibuat oleh anak di bawah umur (belum dewasa).

Perjanjian yang dibuat oleh anak di bawah umur (belum dewasa), dengan sendirinya adalah batal demi hukum. Terhadap perjanjian tersebut akan batal atas permintaan dari pihak anak yang belum dewasa tersebut, semata-mata karena alasan belum dewasanya anak tersebut. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1446 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan:

Semua perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dan pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

Demikian pula ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1331 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan:

Oleh karena itu, orang-orang yang dalam pasal yang lalu dinyatakan tidak cakap untuk

membuat persetujuan, boleh menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa untuk itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Kecakapan bertindak dalam hukum (*rechtsbekwaamheid*) merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perjanjian, sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum.

Konsekuensi dari kecakapan adalah apabila perbuatan hukum kepemilikan atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum misalnya anak yang belum dewasa dan belum pernah kawin dapat dibatalkan demi hukum. Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan dewasa secara fisik dalam hukum pertanahan, bersandar pada Pasal 330 KUHPerdara, yaitu mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan sebelumnya belum kawin. Hal ini dapat dipahami sebab tidak ada ketegasan dalam penentuan umur dewasa dalam hukum nasional.

Pembuktian atas ketidakcakapan pihak penjual dapat dilihat dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT disamping berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum jual beli, juga berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Suatu perbuatan hukum jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT meskipun dilakukan sesuai dengan hukum adat, yaitu riil, tunai dan terang, peralihan hak dari penjual kepada pembeli tidak dapat dilangsungkan atau tidak dapat terjadi. Hal tersebut membuktikan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai bukti formal telah perbuatan hukum jual beli hak atas tanah sekaligus membuktikan berpindahkannya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli.

Berdasarkan penjelasan di atas, peralihan hak atas tanah anak di bawah umur dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari pengadilan negeri berakibat hukum cacatnya peralihan hak tersebut yang menyebabkan batal demi hukum. Pihak keluarga anak yang masih di bawah umur dapat mengajukan tuntutan pembatalan peralihan hak atas tanah semata-mata atas dasar kebelumdewasaan anak yang masih di bawah umur.

F. Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan paparan diatas, maka dapat disimpulkan:

- a. Peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur harus memenuhi syarat jual beli tanah, yaitu Syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil akan sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah tersebut, yakni Penjual adalah pihak yang berhak dan berwenang menjual tanah yang bersangkutan dan Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dan tanah tidak dalam sengketa. Syarat formil merupakan syarat yang berkaitan dengan syarat administratif berupa pembuatan suatu akta jual beli. Proses jual beli terhadap tanah milik seorang anak di bawah umur tidak bisa dilakukan tanpa kehadiran seorang wali. Proses jual beli hak atas tanah milik anak di bawah umur yang tidak dilengkapi dengan penetapan perwalian dari pengadilan memberikan risiko cacat hukum terhadap proses jual beli itu sendiri. Peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur yang dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri adalah cacat hukum dan batal demi hukum.
- b. Proses peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur melalui jual beli melahirkan dua peristiwa hukum, yaitu: adanya perjanjian jual beli hak atas tanah dan adanya peralihan hak atas tanah secara administratif. peralihan hak atas tanah anak di bawah umur dilakukan tanpa ada penetapan perwalian dari pengadilan negeri berakibat hukum cacatnya peralihan hak tersebut yang menyebabkan

- c. dibatalkan demi hukum. Pihak keluarga anak yang masih di bawah umur dapat mengajukan tuntutan pembatalan peralihan hak atas tanah semata-mata atas dasar kebelumdewasaan anak yang masih di bawah umur.

2. **Saran**

- a. Perlu dibuat peraturan yang secara tegas mewajibkan seorang wali untuk mengajukan permohonan penetapan perwalian jika ingin mengalihkan hak atas tanah milik anak di bawah umur.
- b. Perlu penegakan sanksi disiplin oleh Pemerintah kepada PPAT yang tidak mengindahkan syarat penyertaan penetapan perwalian dari pengadilan karena ketidakcermatan dalam membuat akta jual beli yang dapat merugikan kepentingan hukum anak di bawah umur.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmad Warson Munawwir, 2014, *Kamus Al-Munawir* Pondok Pesantren Al-Munawir, Yogyakarta.
- Anonim, 2018, *Ensiklopedia Nasional Indonesia*, Jilid 2 Cipta Adi Pustaka, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Trisakti, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isidan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2010, *Hukum Agraria*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hartono, 2016, *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- H.F.A.Vollmar, 2007, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Lili Rasyjidi, 2011, *Hukum Perkawinan dan Perceraian di Malaysia dan Indonesia*, Remaja Rosdakarya, Jakarta.
- Muctar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta.
- Muhammad Amin Summa, 2005, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mudjiono, 2007, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- R. Subekti, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- _____. 2010, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soedaryo Soimin, 2012, *Hukum Orang dan Keluarga, Perspektif Hukum Perdata Barat/BW, Hukum Islam dan Hukum Adat*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soemiyati, 2006, *Hukum Perkawinan dan Undang-Undang Perkawinan, (Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan)*, Liberty, Yogyakarta.

Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, 2014, *Hukum Perkawinan Dan Keluarga di Indonesia*, FH UI, Jakarta.

WJS.Poerdarminta, 2012, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam

Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 154 Tahun 1991 Tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991