



Peralihan Hak Waris/ Hak Atas Tanah Anak Dibawah Umur Yang Dilakukan Tanpa Ada Penetapan Perwalian dari Pengadilan Negeri

Ramizah Kamelia Gusherva, Nurul Izzah Fajrin & Fatimah Hayati Farni

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email: ramizahkamelia10@gmail.com, nurulizzahfaiza49@gmail.com, & fatimahhayatifarni23@gmail.com

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 a 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.

Keywords: Inheritance Rights, Minors, Determination of Guardianship

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 (normativelegal 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.

Kata Kunci: Hak Waris, Anak dibawah Umur, Penetapan Perwalian

A. PENDAHULUAN

Anak di bawah umur merupakan individu yang belum mencapai usia dewasa secara hukum. Batas usia dewasa ini berbeda-beda di setiap negara, namun umumnya berkisar antara 18-21 tahun. Karena belum mencapai kedewasaan, anak di bawah umur

dianggap belum memiliki kapasitas penuh untuk mengambil keputusan hukum dan bertanggung jawab atas tindakannya. Sebelum adanya PP Nomor 24 Tahun 1997, pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah, termasuk hak waris, telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang lebih umum. Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan semakin kompleksnya permasalahan pertanahan, dirasakan perlu adanya peraturan khusus yang lebih komprehensif.

Salah satu alasan utama disusunnya peraturan khusus ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap hak-hak anak, khususnya anak di bawah umur sebagai pihak yang belum memiliki kapasitas hukum penuh. Tujuan lainnya adalah untuk menciptakan kepastian hukum dalam hal peralihan hak atas tanah, terutama yang melibatkan anak di bawah umur. Hal ini penting untuk menghindari sengketa dan permasalahan hukum di kemudian hari.

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. 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

¹ Zahra Apritania Jati, Peralihan Hak Atas Tanah yang di Miliki Anak Oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 4 No. 2. Februari 2021, hlm 117

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 KUHPerdara). 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 KUHPerdara 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.

B. 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. 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 rehabilitas data tersebut, lalu di analisis secara kualitatif untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.²

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Waris/ Hak Atas Tanah 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 haklainnya, 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.”

² Etik Rahmawati, Widyarini Indriasti Wardani, Peralihan Hak Atas Tanah pada Anak di bawah Umur, jurnal ilmu hukum, vol. 2, no. 2, Desember 2018, hlm 79- 80

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.³

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.⁴

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

³ Widyarini indriasti Wardani, Peralihan Hak Atas Tanah pada Anak Bawah Umur, jurnal ilmu hukum, vol 1, No. 2, Jan 2021, hlm 85-86

⁴ Yuda Oktavianus Ginting, Pendaftaran tanah Hak Milik dan Peralihan Oleh Anak, Notary law Jurnal, vol. 2 No. 2. April 2023, hlm 124-125

harus membayar jika dalam pengelolaan harta tersebut menjadi hilang atau rusak, baik karena sengaja maupun karena kelalaian. Dan juga melarang menukar harta anak yang baik dengan yang buruk, atau memakan harta mereka Bersama harta sendiri. Adapaun Surat dalam Al- Qur'an menjelaskan:

أَتُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ ۖ وَلَا تَبْدُلُوا الْخَبِيثَ بِالطَّيِّبِ ۖ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَىٰ أَمْوَالِكُمْ ۚ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا ۚ

Terjemahan:

“Dan berikanlah kepada anak-anak yatim (harta mereka) dan janganlah kamu menukar yang baik dengan yang buruk, dan janganlah kamu makan harta mereka dengan harta kamu. Sesungguhnya tindakan tersebut adalah dosa yang besar”.⁵

Anak di bawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sendirian karena tidak ada kemampuan hukum yang dimiliki oleh anak sebagai subjek hukum dalam tindakan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak, anak yang masih di bawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kemampuan untuk mengadakan perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur, entah itu orang tua atau wali yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tujuannya adalah untuk mencegah kemungkinan tuntutan atau gugatan dari pihak lain terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh pemegang hak baru. Tujuan perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah tanggung jawab wali, di mana semua kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab wali. Wali bertindak serupa dengan orang tua anak yang masih di bawah umur tersebut, memegang kekuasaan atas anak tersebut. Dalam hal aspek kekayaan, perwalian diperlukan untuk memastikan adanya hak perwalian pada seseorang, dengan tujuan menjaga dan melindungi diri serta harta anak di bawah umur tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam undang-undang.. Wali tidak boleh mengurus, membebani, atau membagi kekayaan tersebut kecuali jika tindakan tersebut akan meningkatkan nilai kekayaan.⁶

Ketentuan mengenai pemindahan hak milik anak di bawah umur oleh orang tua juga diatur dalam KHI, antara lain Pasal 98 ayat (2) KHI yang mengatur bahwa “Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.” dan juga diatur dalam Pasal 106 ayat (1) KHI yang menentukan:

⁵ Surah An- Nisa' Ayat 2

⁶ Klamajaya, Lukman Hakim, Perlindungan Hukum Ahli Waris Dibawah umur Terhadap Penjualan Harta Waris yang Dilakukan Oleh Wali, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 1, no. 9, april 2024, hlm 137

“Orang tua berkewajiban merawat dan mengembangkan harta anaknya yang belum dewasa atau dibawah pengampuan, dan tidak diperbolehkan memindahkan atau menggadaikannya kecuali karena keperluan yang mendesak jika kepentingan dan keselamatan anak itu mengharuskan atau suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan lagi.”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, orang tua pada dasarnya cakap bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu seperti tindakan menjual tanah milik anak di bawah umur yang berada di bawah kekuasaannya, kecuali dipenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat yang dimaksud adalah adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri berdasarkan Pasal 309 juncto 393 KUHPerdara dan didasarkan pada kepentingan si anak berdasarkan Pasal 48 UU Perkawinan jo Pasal 106 ayat (1) KHI.⁷

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:

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 KUHPerdara.

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

⁷ Sekar Puspita Arum, Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta, Vol. 6, No. 2, Desember 2023, hlm 4088

hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian. Jual beli sebagai suatu perjanjian, terikat dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tentang sahnya 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

2. Akibat Hukum Jika Peralihan Hak Waris/ 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

Perwalian merupakan salah satu bagian dari hukum keluarga. Hukum keluarga mengatur sesuatu yang menyangkut kedudukan hukum dan setiap hubungan hukum dalam lingkungan atau ruang lingkup keluarga yang meliputi perkawinan, status anak, hubungan periparan atau persemendaan, hubungan anak dengan orangtuanya (terhadap diri si anak dan harta kekayaan), hubungan anak dengan kerabatnya, tentang perwalian dan pengangkatan anak.

Adapun yang dimaksud anak dalam ketentuan tersebut ialah mereka yang belum dewasa, di mana dalam Pasal 330 KUH.Perdata disebutkan yang dimaksud belum dewasa adalah “mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Kategori anak yang masuk dalam lingkup perwalian adalah:

1. “Anak sah yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaannya sebagai orang tua;
2. Anak sah yang orang tuanya telah bercerai;
3. Anak yang lahir di luar perkawinan

Wali bertanggungjawab terhadap harta anak dan mengganti kerugian terhadap harta anak sebagai akibat kesalahan atau kelalaiannya. Bila wali tidak mampu berbuat atau lalai melaksanakan tugas perwaliannya, maka pengadilan agama dapat menunjuk salah seorang kerabat untuk bertidak sebagai wali atas permohonan kerabat tersebut. Perwalian dalam KHI juga dapat dilakukan berdasarkan wasiat orang tua sesudah ia meninggal. Kewajiban wali dalam perwalian telah ditentukan dalam Pasal 110.

Dalam hal untuk keperluan jual beli harta milik anak di bawah umur, maka wajib mengajukan permohonan perwalian/penetapan wali dan permohonan penetapan izin menjual harta anak di bawah umur dari Pengadilan Negeri di tempat berdomisili. Hal ini diatur dalam Pasal 359 KUH.Perdata, bahwa:

“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”.⁸

Kewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan dapat dilihat dari bunyi ketentuan Pasal 393 KUH.Perdata yang menyatakan bahwa wali tidak boleh meminjam uang untuk kepentingan anak belum dewasa, pula tidak boleh menjual atau memindah tangankan surat-surat utang 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.

Analisis dalam mengkaji mengenai Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur yang dilakukan Tanpa Ada Penetapan Perwalian Dari

⁸ Wendi Yolanda, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Dari Pengadilan, Jurnal Somasi, Vol. 1, No. 1, Juli 2020, hlm 95

Pengadilan Negeri yaitu dalam rangka memastikan kepastian hukum dan menghindari masalah di kemudian hari, penting untuk mengikuti prosedur hukum yang berlaku ketika melibatkan anak di bawah umur dalam peralihan hak atas tanah. Jika seorang anak di bawah umur melakukan peralihan hak atas tanah tanpa adanya penetapan perwalian dari pengadilan negeri, maka transaksi tersebut dapat dianggap batal atau tidak sah. Anak di bawah umur dianggap tidak memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi tanah tanpa pendampingan dari orang tua atau wali yang memiliki otoritas hukum.

Sistem perwalian diatur untuk melindungi kepentingan anak di bawah umur dan memastikan bahwa keputusan hukum yang melibatkan mereka dibuat dengan itikad baik dan penuh pertimbangan. Tanpa penetapan perwalian, anak tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya dan rentan terhadap penyalahgunaan atau ketidakadilan dalam transaksi.⁹

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 berpindahnya 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 bawah umur dapat mengajukan tuntutan pembatalan peralihan hak atas tanah semata-mata atas dasar kebelum dewasaan anak yang masih di bawah umur.

C. PENUTUP

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

⁹ Aisyah Rahma Putri, Anggun Lestari Suryamizon, Mahlil Adriaman, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Melalui Akta PPAT di Kota Pyk, Rio Low Jurnal, Vol. 4 No. 2 Desember 2023, hlm 261

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 Negeriadalah cacat hukum dan batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA/ DAFTAR REFERENSI

Jurnal:

- Aisyah Rahma Putri, Anggun Lestari Suryamizon, Mahlil Adriaman, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Melalui Akta PPAT di Kota Pyk, Rio Low Jurnal, Vol. 4 No. 2 Desember 2023
- Etik Rahmawati, Widayarini Indriasti Wardani, Peralihan Hak Atas Tanah pada Anak di bawah Umur, jurnal ilmu hukum, vol. 2, no. 2, Desember 2018
- Klamajaya, Lukman Hakim, Perlindungan Hukum Ahli Waris Dibawah umur Terhadap Penjualan Harta Waris yang Dilakukan Oleh Wali, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 1, no. 9, april 2024
- Sekar Puspita Arum, Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta, Vol. 6, No. 2, Desember 2023
- Wendi Yolanda, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Dari Pengadilan, Jurnal Somasi, Vol. 1, No. 1, Juli 2020
- Widayarini indriasti Wardani, Peralihan Hak Atas Tanah pada Anak Bawah Umur, jurnal ilmu hukum, vol 1, No. 2, Jan 2021
- Yuda Oktavianus Ginting, Pendaftaran tanah Hak Milik dan Peralihan Oleh Anak, Notary law Jurnal, vol. 2 No. 2. April 2023
- Zahra Apritania Jati, Peralihan Hak Atas Tanah yang di Miliki Anak Oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali, Jurnal Ilmu Hukum, vol. 4 No. 2. Februari 2021

Al- Qur'an:

Surah An-Nisa' Ayat 2