

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN ANAK DI BAWAH UMUR MELALUI AKTA PPAT DI KOTA PAYAKUMBUH

Aisyah Rahma Putri, Anggun Lestari Suryamizon, Mahlil Adriaman

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat,

Bukittinggi Jl. By pas, Tarok Dipo, 26138

miss.aisyahrahmaputri@gmail.com, anggunlestarisuryamizon@umsb.ac.id,

mahliladriaman@gmail.com

ABSTRACT

Every child not only grows and develops in a family, but also develops in society. The birth of a child creates rights and obligations as a legal subject. This is as stipulated in Article 2 of the Civil Code, hereinafter referred to as the Civil Code, which states that "a child who is in the womb of a woman is considered to have been born, if the interests of the child so desire, die when she is born, it is considered that she never existed". This writing uses an empirical juridical approach that is used for a direct approach by presenting directly the nature of the relationship between researchers and research objects. Data collection techniques were carried out by means of interviews and collecting legal materials. Attention to children has long been in line with human civilization itself. The Unitary State of the Republic of Indonesia based on the 1945 Constitution is a Constitutional Law State that provides guarantees and provides protection for the rights of citizens to obtain, own and enjoy property rights.

Keywords : Children, Ownership, Buying and Selling Land

ABSTRAK

Setiap anak tidak hanya tumbuh dan berkembang dalam sebuah keluarga, namun juga berkembang ditengah masyarakat. Kelahiran seorang anak menimbulkan hak dan kewajiban yang dimiliki sebagai subjek hukum. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, menyebutkan bahwa "anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendakinya, mati sewaktu dilahirkannya, dianggaplah ia tidak pernah ada". Penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang digunakan untuk pendekatan langsung dengan menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara serta mengumpulkan bahan-bahan hukum. Perhatian terhadap anak sudah lama ada sejalan dengan peradaban manusia itu sendiri. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah Negara Hukum Konstitusional yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Kata Kunci : Anak, Hak Milik, Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan, salah satunya sebagai tempat tinggal. Kepemilikan hak atas tanah oleh seorang anak berasal dari berbagai sumber, baik yang berasal dari pemberian hibah dari orang tua, maupun Peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dalam Peralihan Hak Jual Beli dapat diawali dengan pembuatan akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT. Jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat bersifat apa yang di sebut “contoh” atau “tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya di lakukan pada saat yang bersamaan.¹

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. Undang-Undang menyamakan pengertian tanah dengan pengertian bumi. Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA).² UUPA sendiri sesungguhnya memuat pengaturan yang terkait dengan penguasaan ataupun cara-cara pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta penataan ruang, meskipun sebagian besar pasal di dalamnya mengatur tentang penguasaan tanah.³

Setiap anak tidak hanya tumbuh dan berkembang dalam sebuah keluarga, namun juga berkembang ditengah masyarakat. Kelahiran seorang anak menimbulkan hak dan kewajiban yang dimilikinya sebagai subjek hukum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUH Perdata, menyebutkan bahwa “anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan si anak menghendaknya, mati sewaktu dilahirkannya, dianggaplah ia tidak pernah ada”.⁴ Perhatian terhadap anak sudah lama ada sejalan dengan peradaban manusia itu sendiri. Negara kesatuan republik indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum konstitusional yang memberikan jaminan dan memberikan

¹ Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat – Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Jakarta: Dewaruci Press, 1982, hlm. 12.

² Rancangan Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 1 Ayat (4).

³ Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*, Jakarta:Huma, 2010, hlm. 3.

⁴ R.Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm. 98.

perlindungan atas hak-hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.⁵

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 KUHPerdata dijelaskan bahwa, “apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak kawin yang belum dewasa demi hukum dipangku orang tua yang hidup terlama, sekedar ini tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya,”⁶

Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili di dalam atau di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Namun, untuk melakukan tindakan hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan tidak semua orang dapat melakukannya, misalnya anak dibawah umur sebagai ahli waris yang juga sebagai subjek hak atas tanah tersebut.⁷

Kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dikaitkan dengan kedewasaan seseorang secara fisik. Dalam hukum perdata yaitu “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin”. Hal ini dapat

dimaklumi karena tidak tegas mengenai ketentuan umur dewasa dalam hukum, terutama hukum adat yang dapat dijadikan dasar pengaturannya.⁸

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. Hukum di Indonesia mendefinisikan 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 di bawah kekuasaan orang tua.⁹

Menurut Ali Afandi perwalian adalah pengawasan terhadap pribadi dan pengurusan harta kekayaan seorang anak yang belum dewasa jika anak itu tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya. Yang akan menjadi wali dari anak di bawah umur tersebut wajib mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri agar diberi izin untuk melakukan perbuatan hukum yaitu peralihan hak jual beli sebagai wali atas anak tersebut.

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarananya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm .1.

⁶ M. Fuad Fatoni, Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah dengan Subjek Hukum Anak dibawah Umum, *Jurnal Supremasi*, Vol. 7, No. 1, Oktober 2017.

⁷ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan, Cetakan Kedua*, Jakarta: Gresindo, 2005, hlm. 7.

⁸ Ibid, hlm. 29.

⁹ Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan Dan Keluarga di Indonesia, Cetakan Kedua*, Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2004, hlm. 147.

Makna perwalian yaitu sebagai suatu kewenangan yang diberikan pada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan kedua orang tua atau orang tua yang masih hidup tapi tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Dimaksudkan di sini bahwa apabila masih ada ibunya dan dia cakap melakukan perbuatan hukum, maka ibunya yang bertindak sebagai wali, tidak perlu ditunjuk orang lain. Di lain pihak orang tua berhak dan wajib mewakili anaknya melakukan perbuatan hukum di dalam maupun di luar pengadilan.¹⁰

Pejabat Pembuat Akta-Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku instansi yang bertanggung jawab terhadap penyelenggaraan pendaftaran tanah PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.¹¹

Permasalahan mengenai Analisis Hukum Terhadap Anak Dibawah Umur Sebagai Pemegang Hak Berdasarkan Peralihan Hak Jual Beli Melalui Akta PPAT kerap kali terjadi, baik di kota-kota besar hingga kota-kota kecil. Adanya permasalahan ini juga terjadi pada salah satunya di Kota Payakumbuh.

Pada salah satu Kantor Notaris/PPAT di Kota Payakumbuh yang merupakan objek penelitian ini, ditemukan adanya pelaksanaan peralihan hak karena jual beli. Salah satu contohnya yaitu kegiatan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilakukan dengan melibatkan anak dibawah umur. Jual beli tanah tersebut dalam prosesnya pihak pembeli ingin membeli tanah yang kemudian akan diatas namakan anaknya, yang mana menurut Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang ruang lingkupnya banyak berkaitan dengan masalah perjanjian.

Dalam Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa, "Penghadap harus memenuhi syarat paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Sehingga dapat diartikan bahwa batas usia kedewasaan dalam kaitannya dengan kecakapan membuat perjanjian telah bergeser dari 21 tahun menjadi 18 tahun maka anak tersebut masih dalam kategori anak dibawah umur.

METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode pendek atan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk pendekatan langsung dengan menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara serta mengumpulkan bahan-bahan hukum.

¹⁰ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Group, 2017, hlm. 154.

¹¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Penetapan Perwalian Anak yang diminta PPAT sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum

Menurut Bapak Nofriandi, SH, MH., MKn sebagai Notaris/PPAT mengatakan bahwa penetapan perwalian anak yang diminta PPAT sebagai syarat pembuatan akta jual beli hak atas tanah ditinjau dari teori¹² kepastian hukum itu wajib kalau anak dibawah umur harus ada penetapan perwalian yang dikeluarkan dari pengadilan untuk menjadi syarat pembuatan akta jual beli tanah.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Pasal 37 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-undangan.

Hal tersebut menjelaskan bahwa akta PPAT di samping berfungsi sebagai alat bukti tentang telah terjadinya suatu perbuatan hukum, tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, juga berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Lebih lanjut mengandung konsekuensi bahwa bila terjadi sesuatu perbuatan hukum atas tanah berupa jual-beli, tanpa dibuktikan dengan akta

PPAT, maka 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.

Oleh karena itu fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Secara teoritis pembuatan akta memiliki dua fungsi yaitu akta memiliki fungsi formil yang artinya bahwa akta tersebut adalah untuk melengkapi sempurnanya suatu perbuatan hukum. Akta tersebut merupakan syarat form ii untuk adanya suatu perbuatan hukum. Kedua, akta memiliki fungsi sebagai alat bukti, artinya akta tersebut sejak awal memang untuk keperluan pembuktian jika kelak terjadi sengketa di antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Ketika memegang suatu akta maka jika di kemudian hari terjadi sengketa para pihak dengan mudah membuktikan dengan alat bukti yang telah ada dan disiapkan sebelumnya.

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak kepada orang lain. Lebih khusus dalam hal ini adalah diterbitkannya penetapan perwalian anak yang nantinya untuk, membuat akta jual beli sehingga menjadi alat bukti yang sah. Terdapat hubungan beruntun dalam hal ini, untuk menerbitkan akta jual beli hak atas

¹² Wawancara dengan Bapak Nofriandi, SH, MH, Mkn di Kantor Notaris/PPAT Kota Payakumbuh, Pada tanggal 02 Agustus 2023, Pukul 10.14 Wib.

tanah oleh PPAT dibutuhkan penetapan perwalian anak dari Pengadilan, yang sesungguhnya keduanya dibutuhkan sebagai alat bukti untuk kepentingan para pihak di masa depan.

Apabila ditinjau dari salah satu teori yang digunakan untuk menganalisa masalah ini, yaitu teori kepastian hukum, yaitu dimana hukum terlaksana sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku. Hal ini memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Dalam hal ini yang disebut sebagai keinginan-keinginan hukum tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu.

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan setiap orang menginginkan dapat ditetapkannya hukum terhadap peristiwa konkret yang terjadi, bagaimana hukumnya, itulah yang harus diberlakukan pada setiap peristiwa yang terjadi. Inilah yang diinginkan kepastian hukum dengan adanya kepastian hukum, ketertiban dalam masyarakat dapat tercapai.¹³

Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan.

Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.

Analisis dalam mengkaji mengenai Penetapan Perwalian Anak yang diminta PPAT sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yaitu prosedur untuk memperoleh penetapan perwalian haruslah jelas dan mudah dipahami oleh semua pihak terkait, termasuk Notaris/PPAT. Ini dapat mencakup persyaratan dokumen yang diperlukan, batas waktu, dan proses persetujuan dari pihak berwenang, status perwalian harus dapat diverifikasi secara sah dan mudah.

PPAT harus dapat memverifikasi bahwa orang tua atau wali memiliki otoritas hukum untuk mewakili anak dalam transaksi jual beli tanah. Jika prosedur penetapan perwalian anak tidak jelas atau terdapat ketidakpastian terkait status perwalian, hal ini dapat menimbulkan resiko hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. PPAT harus berhati-hati dalam memastikan bahwa perwalian anak telah ditetapkan secara sah sebelum membuat akta jual beli tanah.

B. 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

¹³ Titik Triwulan, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006), hlm. 227.

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 pemindahanhak 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 bukti kepemilikan 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.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, yaitu dengan cara beralih melalui suatu peristiwa hukum dan dialihkan karena adanya perbuatan hukum.¹⁴ 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 Notaris/PPAT berfungsi sebagai bukti formil dan materiil tentang kebenaran adanya perbuatan hukum yang bersangkutan dan

¹⁴ Anggun Lestari Suyamizon, Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Pembagian Hak Bersama Berdasarkan Pewarisan Di Bpn Kabupaten Limapuluhkota, *Ensiklopedia Of Journal*, Vol. 5, No. 4, 2023.

karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.

Kewajiban untuk meminta persetujuan pengadilan dapat dilihat dari bunyi ketentuan Pasal 393 KUHPerdata 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.

Pemberian kuasa dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini, kuasa disini disebut dengan kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak banyak munculnya dalam praktik, dalam putusan pengadilan dan terutama dalam dunia notaris. KUHPerdata mengenal kuasa mutlak dengan kuasa yang tidak dapat di tarik kembali, istilah ini muncul dalam Pasal 1178 KUHPerdata. Istilah ini muncul dalam perjanjian pengikatan jual beli atau disebut juga dengan PPJB. Perjanjian pengikatan jual beli ini terjadi dikarenakan belum dapatnya dilakukan jual beli di hadapan yang berwenang atau adanya beberapa syarat yang belum terpenuhinya oleh penjual dan pembeli sehingga pelaksanaan jual beli

belum dapat dilakukan.¹⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 393 KUHPerdata, wali harus memperoleh kuasa dari Pengadilan Negeri jika ingin mengasingkan atau menggadaikan barang-barang tak bergerak.

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

¹⁵ Mahlil Adriaman, Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Oleh Notaris, *Sakato Law Journal*, Vol. 1, No. 1, Januari 2023.

KESIMPULAN

Apabila ditinjau dari salah satu teori yang digunakan untuk menganalisa masalah ini, yaitu teori kepastian hukum, yaitu dimana hukum terlaksana sesuai dengan substansi hukum yang telah disepakati oleh masyarakat dimana hukum tersebut berlaku. Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan setiap orang menginginkan dapat ditetapkannya hukum terhadap peristiwa konkret yang terjadi, bagaimana hukumnya, itulah yang harus diberlakukan pada setiap peristiwa yang terjadi.

Jika prosedur penetapan perwalian anak tidak jelas atau terdapat ketidakpastian terkait status perwalian, hal ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

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

SARAN

Notaris/ PPAT sebaiknya memberikan informasi yang jelas dan komprehensif kepada pihak yang terlibat dalam transaksi

jual beli tanah mengenai persyaratan penetapan perwalian anak. Hal ini meliputi prosedur, dokumen yang dibutuhkan, dan implikasi hukumnya. PPAT dapat memberikan edukasi kepada orang tua atau wali mengenai pentingnya penetapan perwalian dalam transaksi jual beli tanah. Jika diperlukan, PPAT juga bisa merekomendasikan konsultasi dengan ahli hukum untuk memahami implikasi hukum secara lebih mendalam.

Pihak yang terlibat dalam transaksi peralihan hak atas tanah harus berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman sebelum melakukan transaksi. Ahli hukum dapat memberikan nasihat dan panduan mengenai proses penetapan perwalian yang sesuai dengan hukum setempat. Jika terdapat rencana untuk melibatkan anak di bawah umur dalam transaksi, langkah pertama yang harus diambil adalah memohon penetapan perwalian dari pengadilan negeri yang berwenang. Ini diperlukan untuk memberikan keabsahan hukum dalam transaksi tersebut.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. BUKU-BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat – Multi Disiplin Kebudayaan Pancasila*, Jakarta: Dewaruci Press, 1982.

Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia*, Jakarta: Huma, 2010.

P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Group, 2017, hlm. 154.

R.Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan, Cetakan Kedua*, Jakarta: Gresindo.

Titik Triwulan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2006.

Wahyono Darmabrata dan Surini Ahlan Sjarif, *Hukum Perkawinan Dan Keluarga di Indonesia, Cetakan Kedua*, Jakarta: Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, 2004.

B. JURNAL

Anggun Lestari Suyamizon, Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Pembagian Hak Bersama Berdasarkan Pewarisan Di Bpn Kabupaten Limapuluhkota, *Ensiklopedia Of Journal*, Vol. 5, No. 4, 2023.

M. Fuad Fatoni, Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah dengan Subjek Hukum Anak dibawah Umum, *Jurnal Supremasi*, Vol. 7, No. 1, Oktober 2017.

Mahlil Adriaman, Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Oleh Notaris, *Sakato Law Journal*, Vol. 1, No. 1, Januari 2023.