

## Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak yang Masih di Bawah Umur Lucky Putri Selomitha<sup>1</sup>, Andria Luhur Prakoso<sup>2</sup>

### Abstract

*The development of agrarian law in Indonesia regarding the transfer of ownership rights to land through buying and selling has progressed. Based on the facts on the ground, a problem arises when a child who is still underage has land rights and then wants to take legal action on the land, especially the transfer of rights due to buying and selling. Article 1320 of the Civil Code expressly states that an agreement is legally valid if it meets the qualification requirements, while one of the causes of individual legal subjects is declared incompetent if they are underage. This study aims to examine the procedures and methods for transferring rights to land owned by minors. The approach method used in this research is normative juridical and descriptive-analytical. The data used as the main source of data in this study is secondary data. The results of this study indicate that the application for heirs of property rights over minors is granted by the court and the one who acts to make the transfer of rights from the land is the guardian who has been appointed by the court. The determination of guardianship is used as legal evidence of the existence of guardianship guaranteed by the District Court that the minor represented by his guardian to make a sale and purchase is correct and there has been a sale and purchase for the benefit of his heirs.*

*Keywords: Law; Sale and Purchase; Trust; Land*

### Abstrak

Perkembangan hukum agraria di Indonesia tentang peralihan hak tanah dilakukan dengan cara jual beli dalam hal ini terjadi perkembangan. Berdasarkan fakta di lapangan, muncul permasalahan apabila seorang anak yang masih dibawah umur memiliki hak dari tanah kemudian hendak melaksanakan suatu perbuatan yang didasarkan oleh hukum mengenai tanah tersebut khususnya peralihan hak karena proses dari jual beli. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata dengan tegas menyebutkan bahwa suatu perjanjian sah secara hukum apabila memenuhi syarat kecapan, sedangkan salah satu penyebab subyek hukum perorangan dinyatakan belum cakap apabila masih dibawah umur. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai bagaimana prosedur dan cara untuk melakukan peralihan hak dari tanah yang dimiliki seorang anak dibawah umur. Metode pendekatan dalam pelaksanaan penelitian kasus ini yakni yuridis normatif dan bersifat deskriptif analitis. Data yang digunakan sebagai data sumber utama dalam penelitian ini adalah data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa permohonan ahli waris hak milik atas anak belum cakap hukum dikabulkan yang dikeluarkan pengadilan dan yang bertindak guna melakukan pengalihan hak dari tanah adalah wali tersebut telah ditetapkan pengadilan. Penetapan perwalian digunakan sebagai alat bukti yang sah mengenai perwalian ditetapkan dari Pengadilan Negeri bahwa anak yang masih dibawah umur dilakukan oleh wali kemudian melaksanakan proses jual beli merupakan benar serta telah terjadi jual beli guna keperluan ahli warisnya.

Kata kunci : Hukum; Jual beli; Perwalian; Tanah

### Pendahuluan

Di Indonesia hukum agraria dikembangkan mengenai peralihan hak dari tanah yang dimiliki dilaksanakan dengan diperjual belikan. Dalam praktek di lapangan hak untuk memiliki tanah tersebut yang dalam hal ini kemudian hendak dilaksanakan suatu yang diperbuat mengenai tanah yang didasari dengan hukum.<sup>3</sup> Lahir dan berlakunya hukum perdata di Indonesia khususnya ditengah masyarakat karena dianggap dapat menjadi dasar pengambilan keputusan macam-macam hukum positif, adapun hukum perdata yang

<sup>1</sup> Universitas Muhammadiyah Surakarta, Jl. A. Yani, Mendungan, Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah | luckyselomitha8@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Muhammadiyah Surakarta, Jl. A. Yani, Mendungan, Pabelan, Kec. Kartasura, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah | alp120@ums.ac.id

<sup>3</sup> Irselin Tasik Lino, 'ALETHEA Jurnal Ilmu Hukum PERMOHONAN PERWALIAN ANAK DIBAWAH UMUR OLEH IBU KANDUNG DALAM PENGELOLAAN HARTA WARISAN', 4.2 (2021), 131-46 <<http://ejournal.uksw.edu/alethea>>.

terlaksana di masyarakat Indonesia yakni mengenai waris, perikatan, perkawinan, perorangan, kekeluargaan, kemudian kekayaan.<sup>4</sup>

Hak milik tanah mengalami pemindahan yang dilakukan dengan sesuatu yang diperbuat mengenai hukum kemudian hak milik dari tanah di pindahkan untuk orang lain. Dalam masyarakat Indonesia, lebih dari satu fenomena yang berkaitan dengan peralihan milik dari tanah dari seorang anak yang perwaliannya merupakan milik dari orangtuanya. Untuk itu dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan petunjuk bahwa klien harus mendapat penetapan dari pengadilan mengenai perwalian untuk melakukan tujuannya yakni peralihan hak milik dari tanah yang dimiliki anak yang masih belum cakap. Pengadilan tersebut memiliki kewenangan mengadili mengenai permohonan untuk perwalian milik anak yang belum cakap. Sering menjadi permasalahan yakni pada saat orang tua dari anak yang memiliki hak tetapi masih dibawah umur kemudian hendak memindahkan hak tanah tersebut dengan jual beli. Akan tetapi PPAT memiliki syarat-syarat yakni salah satunya penetapan dari pengadilan mengenai perwalian anak meski orang tua dari ahli waris tersebut adalah masih hidup dan merupakan orang tua kandung.<sup>5</sup> Hukum di Indonesia menetapkan bahwa tidak semua pihak dapat sebagai subyek untuk hukum kemudian dapat melaksanakan penandatanganan untuk kontrak. Ketentuan dari hukum perdata bahwa pihak yang disebut oleh Undang-Undang untuk mendapatkan warisan yakni anak-anak, suami maupun istri namun pada bagian yang dimiliki anak dari pewaris merupakan khusus dan tidak dapat di ganggu hal ini bagian mutlak.<sup>6</sup>

Sesuai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU No. 1/1974) menyatakan bahwa perwalian untuk anak yang masih belum cakap berada dalam kewenangan orang tua yang dalam hal ini anak tersebut belum mencapai usia 18 tahun kemudian sebelum menikah. Pada Pasal 47 Ayat (2) dalam UU No. 1/1974 menyatakan bahwa wali tersebut mewakili ahli waris untuk melaksanakan perbuatan mengenai hukum didalam ataupun diluar pada pengadilan. Akan tetapi di Indonesia masih banyak terjadi permasalahan yang berbanding terbalik bahwa syarat untuk melaksanakan jual beli mengenai hak milik tanah orang tua tersebut memohon pada pengadilan yakni sebuah penetapan mengenai perwalian orang tua untuk anak yang masih belum cakap. Untuk itu, dalam permasalahan ini penulis akan melakukan penelitian terhadap penetapan dari pengadilan tentang perwalian untuk anak yang masih belum cakap, serta syarat dari PPAT untuk melakukan akad jual beli milik anak yang masih belum cakap hukum. Dalam hal ini ketentuan UU No. 1/1974 serta wasiatlah yang dapat menentukan pihak untuk mendapat harta dari warisan. Pewaris merupakan seseorang yang telah meninggal dan kemudian meninggalkan harta yang dimiliki semasa hidupnya kemudian

<sup>4</sup> Asri Arinda, M Ahasiswa S-2 M Agister Kenotariatan, and Fakultas Hukum, *PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH UNTUK ANAK DI BAWAH UMUR*.

<sup>5</sup> Shenti Agustini and Bona Hidayat, *IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HIBAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK ANAK DAN ORANG YANG DIBAWAH PENGAMPUAN DI BATAM, INDONESIA*, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 2021, IX <<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP>>.

<sup>6</sup> NITA NILASRY REZKI PULUNGAN, 'Nita Nilan Sry Rezki Pulungan -1 PERLINDUNGAN HUKUM KEPENTINGAN ANAK DI BAWAH UMUR TERHADAP HIBAH YANG MELANGGAR LEGITIME PORTIE NITA NILAN SRY REZKI PULUNGAN', 2004, 1-11.

diberikan kepada anak-anak dari pewaris tersebut.<sup>7</sup>

Berbicara mengenai perwalian terhadap anak tidak dapat dipungkiri mengenai usia cakap pada anak, karena hal tersebut dapat mengetahui apakah ahli waris tersebut masih membutuhkan perwalian dari orang tua atau sudah cakap untuk mempertanggungjawabkan suatu perbuatan. Kasus di masyarakat sering terjadi bahwa ahli waris yang ditinggali harta warisan oleh pewaris masih dalam usia dibawah umur. Setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas bagian harta warisan kemudian hak tersebut di pecahkan meski dalam hal ini ahli waris tersebut masih belum cakap. Untuk itu, dapat menunjukkan bahwa meskipun ahli waris yang ditinggali harta warisan oleh pewaris masih belum cakap tetapi hak milik masih berada didalam hak nya yakni ahli waris menjadi pemegang dari hak yang didapat dari warisan tersebut. Nama dari pemegang hak yang masih belum cakap umur tetap ditulis sebagai pemilik dari hak tanah padahal ahli waris tersebut masih belum cakap umur.<sup>8</sup>

M. Fuad Fatoni dan Weppy Susetyo (2017) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa kedudukan anak dibawah umur tidak sah melakukan jual beli tanah serta bangunan, untuk itu harus ditunjuk wali untuk mewakili dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak milik atas tanah yang menjadi haknya tersebut.<sup>9</sup> Zahra Apritania Jati (2021) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa anak yang masih dibawah umur dalam melakukan jual beli tanah harus memenuhi syarat yakni syarat formil dan syarat materiil.<sup>10</sup> Etik Rahmawati dan Widyarini Indriasti Wardani (2021) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah oleh anak dibawah umur yang dilakukan tanpa adanya penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri adalah cacat hukum dan batal demi hukum.<sup>11</sup>

Anak yang masih belum cakap umur dalam hal ini adalah seorang anak yang belum dewasa serta tidak dapat mempertanggungjawabkan suatu perbuatan, dalam hal ini ia mempunyai hak milik tanah tidak secara langsung memiliki kewenangan untuk mengalihkan tanah yang dimilikinya. Anak yang masih belum cakap, dalam hal ini disebut belum cakap umur melaksanakan perbuatan mengenai hukum diperlukan orang tua agar dapat melakukan peralihan hak milik tanah dengan melaksanakan jual beli. Pihak yang memiliki kewenangan sebagai wali bagi anak yang masih belum cakap wajib memiliki hasil dari penetapan pengadilan yang kemudian dipergunakan untuk memberi izin untuk melaksanakan penjualan dari kepemilikan tanah anak berkategori masih belum cakap umur. Berdasarkan fakta yang ada di lapangan memperlihatkan bahwa masih banyak peralihan melalui jual beli dilaksanakan wali dari anak yang masih belum cakap umur tanpa memiliki izin penetapan

---

<sup>7</sup> SUBEHAN KHALIK NURHIDAYAH A. HAMBALI, 'EKSISTENSI BALAI HARTA PENINGGALAN DALAM PENANGANAN KASUS KEWARISAN ANAK', *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, 1 (2019).

<sup>8</sup> Zahra Apritania Jati, 'ALETHEA Jurnal Ilmu Hukum PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI', 4.2 (2021), 115-30 <<http://ejournal.uksw.edu/alethea>>.

<sup>9</sup> M Fuad Fatoni, and Weppy Susetyo, *TINJAUAN YURIDIS AKAD JUAL BELI TANAH DENGAN SUBJEK HUKUM ANAK DIBAWAH UMUR*, *Jurnal Supremasi*, (2017), 7(1), 5 <<https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i1.376>>

<sup>10</sup> M Fuad Fatoni, and Weppy Susetyo.

<sup>11</sup> Etik Rahmawati dan Widyarini Indriasti Wardani, 'PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA ANAK DI BAWAH UMUR', *Notary Law Research*, 2 (2021)

yang dikeluarkan oleh pengadilan. Maka dari itu, saat melaksanakan akad jual beli tidak diterima PPAT dikarenakan tidak ada izin penetapan untuk perwalian oleh pengadilan. Pasal 359 KUH Perdata menyebutkan bahwa perwalian ditetapkan oleh hakim dapat terjadi jika anak belum cakap hukum dan tidak dalam kekuasaan dari orang tua. Untuk itu, pengadilan wajib memberikan penetapan bagi seorang wali bagi anak yang masih belum cakap hukum tersebut.<sup>12</sup>

Berdasarkan uraian diatas, maka dari itu penelitian ini diberikan judul “Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Yang Masih Di Bawah Umur (Studi Penetapan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 68/Pdt.P/2021/PN.Kdr.)”. Lebih lanjut, dapat dijelaskan hal-hal yang dapat menjadi topik problematika untuk penelitian kasus ini, yakni bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah milik anak yang masih dibawah umur kemudian peneliti akan menjelaskan mengapa izin pengadilan diperlukan untuk perwalian seorang anak yang dibawah umur.

### **Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah sebuah kegiatan yang berbentuk ilmiah berdasarkan dari metode, kemudian memiliki aturan serta pola pikir tertentu guna mempelajari gejala dari hukum dengan cara menganalisisnya. Penelitian memiliki sifat deskriptif secara yuridis normative, menggunakan data sekunder, bahan hukum primer serta sekunder. Penyelesaian permasalahan dari penelitian yang terjadi pada kasus ini melakukan upaya hukum dengan peraturan dari perundang-undangan (*stastute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilaksanakan menggunakan teknik dari pemngumpulan data yang secara kepustakaan serta dapat dilakukan analisis dengan metode dari kualitatif.

### **Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

#### **Putusan Penetapan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 68/Pdt.P/2021/PN.Kdr.**

Anak dari pemohon belum melangsungkan pernikahan dan masih dibawah umur 18 tahun yakni belum cakap bertindak hukum untuk melakukan proses jual beli. Dalam putusan ini pemohon sangat membutuhkan biaya untuk melanjutkan pendidikan maka pemohon mengajukan perwalian untuk bertindak hukum atas nama anaknya yang masih dibawah umur 18 tahun.

Sebagaimana Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II sebagai pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan edisi 2007. Pada Bab II yang mengatur tentang tehnik peradilan untuk perkara permohonan pada poin angka 12 (dua belas) menyatakan bahwa permohonan yang dilarang adalah:

- a. Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak oleh karena itu terhadap status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan;
- b. Permohonan untuk menetapkan status keahli warisan seseorang, oleh karena terhadap status keahli warisan ditentukan dalam suatu gugatan;

---

<sup>12</sup> Anzal Sabri, ‘KEABSAHAN PERWALIAN TINDAKAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH DENGAN PENJUAL ANAK DI BAWAH UMUR ( STUDI PENETAPAN NEGERI Nomor : 109/Pdt.P/2015/PN.Kdl)’.

- c. Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah oleh karena untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan.

### **Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Dibawah Umur**

Anak masih belum cakap hukum wajib mempunyai wali maupun orang tua dan peralihan dari hak milik tanah milik anak yang masih belum cakap hukum kemudian dilaksanakan dengan perwalian yang ditetapkan oleh pengadilan kemudian memiliki kewenangan untuk mewakili Anak yang belum cakap hukum melaksanakan perbuatan hukum, baik didalam atau diluar dari pengadilan yang dipergunakan demi kepentingan anak serta wali harus bertanggung jawab mengenai harta yang dimiliki anak yang masih belum cakap hukum, hal ini menurut Pasal 33 kemudian Pasal 34 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak (selanjutnya disebut UU No. 23/2002). Adapun prosedur untuk melakukan peralihan hak tanah yang dimiliki anak dibawah umur adalah sebagai berikut:

- a. Tahap Pertama prosedur di PPAT

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuatan Akta Tanah (selanjutnya disebut PP No. 37/1998) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) diatur bahwa peralihan hak yakni jual beli dari tanah harus dilaksanakan didepan PPAT.<sup>13</sup> Peralihan dari hak tanah antara dengan cara jual beli yang dipunyai anak yang masih belum cakap hukum dan peralihan hak tanah yang dimiliki melalui jual beli sering mempunyai perbedaan yang terjadi pada pelaksanaan. Hal yang berbeda ini membuat terjadinya sebagian dari masyarakat Indonesia yang tidak paham mengenai proses jual beli akan menimbulkan berbagai permasalahan. Tahapan yang harus dilakukan untuk melaksanakan peralihan hak milik atas tanah yakni tahapan untuk melaksanakan peralihan dengan memperjual belikan milik anak dibawah umur tersebut. Tahapan ini mampu dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan berdasar pada tahapan dalam proses pembuatan akta. Pada saat pelaksanaan proses pembuatan akta diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Permen Agraria No. 3/1997) yang menyatakan jika akta yang di proses di PPAT dalam pembuatannya melalui beberapa tahapan yakni, tahapan pada saat persiapan pembuatan dari akta, kemudian tahapan pada saat pelaksanaan dari pembuatan akta, dan tahapan pada saat pendaftaran dari akta. Pada saat pelaksanaan dari peralihan hak tanah dengan jual beli hal ini dipunyai anak yang masih belum cakap hukum dilakukan didepan PPAT dan tidak dituliskan dengan jelas di Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA No. 5/1960). Didalam Surat Keterangan Warisan tersebut berisikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan pewaris dan ahli waris serta harta yang ditinggalkan oleh pewaris, yaitu:

---

<sup>13</sup> Muhammad Isrok Muhammad Amin, Herwastoeti, 'ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA (Studi Kasus Di Desa Cangkering Kecamatan Amuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)'.

1. Nama Pewaris;
  2. Tempat Tinggal terakhir pewaris;
  3. Tanggal, bulan dan tahun meninggalnya pewaris;
  4. Tempat meninggal pewaris;
  5. Tentang pernikahan pewaris;
  6. Identitas ahli waris;
  7. Obyek tanah yang ditinggalkan pewaris;
  8. Tanda tangan ahli waris;
  9. Tanda tangan saksi-saksi.
10. Selain membuat Surat Keterangan Warisan tersebut ahli waris juga harus menyertakan Surat Pernyataan yang isinya menyatakan bahwa apa yang uraikan atau diutarakan dalam Surat keterangan Warisan tersebut benar adanya yang sesungguhnya dan membebaskan kepala kelurahan dan camat setempat dari segala aturan jika terdapat seseorang yang tidak diuntungkan berkaitan dibuatnya surat keterangan warisan tersebut. Apabila terdapat ahli waris belum cakap umur sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata maka dapat diwakilkan oleh orang tua dari ahli waris atau pihak lain. Dalam hal ini wali meminta izin dari pengadilan untuk mendapatkan penetapan sebagai wali anak yang masih belum cakap hukum dengan izin dari pengadilan tersebut. Akta dari PPAT dapat berfungsi yang digunakan untuk alat bukti dalam pelaksanaan perbuatan kepada hukum tentang hak milik dari tanah dan kemudian akta PPAT dapat digunakan sebagai dasar dari pendaftaran perubahan pada data yang dimiliki tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten/Kota sesuai dengan wilayah kerja yang berhubungan dengan letak dari tanah.<sup>14</sup>
- b. Tahap Kedua Prosedur BPN
- Mengenai pengajuan peralihan hak dari tanah untuk dilaksanakan jual beli yang dimiliki oleh anak yang berada dibawah umur dilakukan dengan melengkapi persyaratan sebagai berikut:
1. Beli blangko peralihan hak jual beli di koperasi BPN;
  2. Membawa sertifikat asli;
  3. Sidang akte jual beli sesuai pengecekan PPAT di camat atau notaris;
  4. BPHTB (Pajak pembeli walaupun nihil tetap dibuatkan) divalidasi dinas aset dan pendapatan;
  5. SSP (Pajak penjual) divalidasi Kantor Pajak Pratama;
  6. Fotokopi SPPT atau PBB tahun berjalan legalisir desa sesuai letak tanah atau legalisir notaris;
  7. Fotokopi KTP dan KK wali anak dibawah umur. Legalisir desa sesuai domisili/legalisir notaris;
  8. Fotokopi surat nikah wali anak dibawah umur sebagai penjual dengan legalisir KUA sesuai buku nikah atau legalisir notaris;
  9. Fotokopi KTP dan KK pembeli, legalisir desa sesuai domisili atau legalisir notaris
  10. Penjual dan pembeli tanda tangan di akte dan blangko permohonan;
  11. Surat kuasa jika tidak bisa hadir waktu pendaftaran atau pengambilan (bermaterai 10.000 mengetahui lurah).
- c. Tahap Ketiga Prosedur Izin Pengadilan

---

<sup>14</sup> Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 'Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT', *Jurnal Preferensi Hukum*, 2.1 (2021), 177-81 <<https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>>.

Penetapan atas kuasa dari perwalian untuk mewakili anak yang masih belum cakap hukum harus mendapat izin dari pengadilan, berikut syarat-syarat untuk mengajukan izin penetapan perwalian guna mewakili anak yang masih belum cakap hukum yakni berikut:

- a. KTP pemohon;
- b. Surat Keterangan Waris untuk pribumi yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan oleh Camat/untuk WNI keturunan: Surat Keterangan Waris dari Notaris;
- c. Fotokopi akta kelahiran anak;
- d. Fotokopi akta kematian;
- e. Fotokopi buku nikah atau akta perkawinan;
- f. Fotokopi kartu keluarga;
- g. Fotokopi sertifikat tanah yang akan dijual;
- h. Surat permohonan kepada Ketua Pengadilan.

### **Diperlukan Izin Pengadilan Untuk Perwalian Anak Dibawah Umur Pada Perkara Nomor 68/Pdt.P/2021/Pn.Kdr**

Pada Pasal 309 *juncto* 393 KUH Perdata berisi tentang peralihan dari hak tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur harus ditetapkan dari pengadilan sesuai dengan wilayahnya. Untuk itu wali yang dalam hal ini diwajibkan untuk melaksanakan pengajuan yakni permohonan perwalian untuk memperoleh penetapan ini. Masih banyak yang belum mematuhi peraturan penetapan perwalian karena menurut UU No. 1/1974 untuk melaksanakan proses dari peralihan hak tanah yang dimiliki anak dibawah umur dengan cara yakni penetapan dari pengadilan tidak disebutkan namun dikantor pertanahan memberikan syarat yakni harus mendapat izin dari penetapan pengadilan maupun sesuai dengan KUH Perdata. Hal ini dilakukan karena isi dari Undang-Undang tersebut tidak cukup guna upaya perlindungan bagi anak yang belum cakap umur.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa anak berada dibawah umur ini tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan perbuatan untuk hukum karena tidak sesuai dengan pasal tersebut. Apabila anak yang masih dibawah umur memiliki tanah atas Namanya kemudian tanah milik anak tersebut hendak dijual maka secara hukum perbuatan tersebut harus dilakukan oleh wali yang sah dari anak tersebut berdasarkan penetapan pengadilan.

Kebijakan dari perhimpunan, kemudian yayasan, serta lembaga untuk amal untuk wali yang telah ditetapkan jika pengadilan memerintahkan karena badan hukum tidak memiliki kewenangan menjadi wali jika dari perhimpunan, kemudian yayasan, serta lembaga amal ditunjuk oleh orang tua.<sup>15</sup> Pada Pasal 370 KUH Perdata diatur pengawasan harta kekayaan anak dibawah umur, bahwa wali diperintahkan oleh wali pengawas untuk membuat daftar dan perhitungan terkait barang serta harta peninggalan milik anak dibawah umur meskipun tidak diatur dalam hukum.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Rusfandi Rusfandi, 'KEDUDUKAN HUKUM DARI WALI ANAK DI BAWAH UMUR DALAM MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN HARTA WARISAN', 7.Vol 7 No 1 (2020): JENDELA HUKUM (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fh.v7i1.1569>>.

<sup>16</sup> Yulita Dwi Pratiwi, 'Harmonisasi Perlindungan Harta Kekayaan Anak Dalam Perwalian Melalui Penguatan Peran Wali Pengawas', 1.Vol. 1 No. 1 (2019) (2019) <<https://doi.org/https://doi.org/10.26740/jsh.v1n1.p61-90>>.

Sesuai dengan kepentingannya anak dibawah umur sebagai pemegang hak. Oleh karena itu yang melakukan tindakan hukum adalah walinya dan untuk menghindari terjadinya kerugian bagi hak anak dibawah umur dilakukan pemantauan tanggung jawab wali dalam menjalankan kewajibannya terhadap anak di bawah umur.<sup>17</sup> Hubungan hukum yang terjadi antar subjek hukum diatur oleh hukum perdata. Hak dan kewajiban antar subjek hukum tersebut juga diatur oleh hukum perdata.<sup>18</sup>

Perkara yang akan diperiksa oleh Hakim dan diajukan ke Pengadilan Negeri merupakan perkara yang setidaknya terdapat dua subjek yang memiliki perkara, yakni penggugat dan tergugat. Subjek yang merugikan subjek lain dan subjek tersebut yang dibawa ke pengadilan oleh penggugat disebut tergugat. Sementara, subjek yang dirugikan dan mengajukan gugatan disebut penggugat. Gugatan *volunteer* merupakan pengecualian terhadap ketentuan ini. Artinya bahwa hanya ada satu subjek di dalam perkara, yakni perkara "permohonan" dan pemohon. Berdasarkan hal ini, gugatan *volunteer* merupakan permohonan untuk penetapan wali anak dibawah umur karena dalam hal ini terdapat satu subjek kemudian tidak memiliki subjek yang dituntut guna melakukan suatu hal.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat sah sebuah pelaksanaan dari perjanjian yang berarti terdapat kecakapan ketika bertindak untuk melakukan suatu hubungan, dengan sepakat antara pihak satu dengan pihak yang kedua. Syarat subjek yang memberikan suatu perjanjian terdiri dari sikap cakap bertindak dan sepakat melakukan perbuatan hukum dan kemudian berkesinambungan melalui perjanjian tersebut atau berkesinambungan pula pada obyek kemudian digunakan sebagai perbuatan yang dilakukan untuk hukum bagi pihak-pihak adalah syarat obyektif yang memiliki beberapa kebijakan tertentu.

Menegakkan keadilan serta hukum dikarenakan terjadinya persengketaan antar subjek-subjek yang diajukan merupakan peran pengadilan. Jika subyek dari tergugat maupun subyek dari penggugat yang pada saat pelaksanaan perkara dalam persidangan mengalami sebuah peristiwa karena hukum merupakan sebagai bukti yang dilakukan pengakuan secara hukum perdata, umumnya tidak perlu adanya pembuktian. Subyek yang disangkal harus membuktikan bahwa ada bukti kepemilikan barang, serta adanya bukti dari saksi yang menyaksikan serta mendengar saat kejadian perkara hukum dilaksanakan oleh subyek yang mengalami perkara hukum apabila dalam cara mengakui seseorang terhadap hak kepemilikan atas barang dan terjadinya peristiwa hukum tersebut disangkal subyek lawan. Alat dan bukti dalam hal ini dapat digunakan berdasarkan terjadinya sebuah peristiwa yang terjadi karena hukum dalam hal ini menjadikan obyek yang berasal dari sebuah persengketaan merupakan pengakuan yang disampaikan di pengadilan pada perkara perdata.<sup>19</sup>

Memutuskan sebuah perkara yang diajukan kepada pengadilan merupakan tugas seorang hakim. Tanpa adanya perkara hukum tidak mungkin mengambil inisiatif sendiri, meskipun hakim tersebut memiliki banyak informasi terkait perkara tersebut hakim tidak bisa

<sup>17</sup> CUT AHMAD RIYADI, 'Analisis Yuridis Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Yang Dibuat Atas Nama Anak Di Bawah Umur Dan Pertanggungjawaban Wali', 2017, 1-12.

<sup>18</sup> AbdulKadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, IV (bandung: sumur bandung, 1975).

<sup>19</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik* (Surabaya: Sinar Grafika, 2011).

berbuat sesuatu. Hakim akan berbuat berdasarkan pada alat bukti hukum yang diserahkan kepadanya ketika mengadili perkara perdata.

Banyak peraturan mengenai pokok pada kekuasaan dalam kehakiman, dalam hal ini hakim memiliki tugas yakni menjadi penegak suatu keadilan serta hukum yang diwajibkan untuk memahami serta mengikuti semua aturan yang terdapat dalam hukum pada masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa apabila di setiap lingkungan masyarakat memahami serta mengikuti mengenai hukum dalam adat (hukum yang tidak tertulis). Dalam hal ini hakim akan menelaah bagaimana nilai yang terdapat dalam hukum di lingkungan masyarakat kemudian merumuskan melalui keputusan yang terdapat pada Pasal 27 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU No. 14/1970). Untuk merasakan dan mengenali jiwa keadilan dalam hal ini terdapat pada kehidupan dalam masyarakat untuk itu seorang hakim harus terjun langsung ke masyarakat.

Penetapan adalah suatu bentuk penyelesaian sebuah perkara di dalam pengadilan. Adanya perkara atau sengketa adalah unsur mendasar adanya suatu putusan. Apabila membahas sebuah permasalahan mengenai perdata diperoleh beberapa permasalahan diantaranya subyek dalam hal ini memiliki kepemilikan hak dimana dalam hal ini kepemilikan hak yang disebutkan berada dalam kekuasaan subyek lain. Bentuk tindakan yang dilakukan hakim berhubungan dengan permohonan merupakan penetapan.<sup>20</sup>

Diperlukan adanya beberapa fakta untuk memperoleh suatu keputusan akhir. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa terjadinya sebuah kebenaran melalui fakta-fakta tersebut. Dalam hal ini, setiap ilmu pembelajaran yang diperoleh dengan sebuah pembuktian. Apapun yang memuat kebenaran kemudian mengeluarkan perasaan dari hati maupun menyampaikan sebuah pemikiran dari seseorang dapat digunakan menjadi alat kebenaran yang tertulis. Dalam hal ini, surat yang bukan berasal dari akta kemudian akta merupakan alat kebenaran tertulis. Akan tetapi, surat adalah alat kebenaran dengan diberikan sebuah tanda tangan dalam hal ini berisi sebuah peristiwa sebagai hal yang mendasar untuk suatu hak yang dipergunakan dari awal secara sengaja sebagai alat kebenaran merupakan pengertian akta. Peran hakim sebagai aparat hukum prinsipnya adalah melaksanakan fungsi sebuah peradilan sesuai dengan peraturan yang ada dan berlaku.<sup>21</sup>

Landasan yang terdapat dalam hukum mengenai perwalian yang terdapat pada KUH Perdata disebutkan pada Bab XV dalam Pasal 345 hingga Pasal 354 KUH Perdata merupakan beberapa ketentuan mengenai perwalian. Apabila dalam hal ini salah seorang yang menjadi orang tua telah meninggal, maka untuk itu perwalian terjadi pada anak-anaknya saat masih dibawah umur dibawah kewajiban orang tua yang hidup paling lama.

Berdasarkan UU No. 1/1974 yang membahas perkawinan serta semua aturan dalam hal ini terdapat di KUH Perdata digunakan untuk petunjuk dalam sebuah hukum dalam hal ini tidak bertindak sebagai undang-undang (asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*) yang digunakan sebagai undang-undang di Indonesia untuk masyarakat yang menganut agama

---

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, ed. by Liberty (Yogyakarta, 1999).

<sup>21</sup> M Fuad Fatoni and Weppy Susetyo, *TINJAUAN YURIDIS AKAD JUAL BELI TANAH DENGAN SUBJEK HUKUM ANAK DIBAWAH UMUR*.

Islam walaupun terdapat perbedaan-perbedaan. Pengadilan tidak diperbolehkan untuk menolak perkara yang dalam hal ini telah dijelaskan di undang-undang yang menyatakan jika wali dari anak dalam hal ini salah satu dari orang tuanya telah meninggal dunia serta seorang mempunyai keharusan untuk menyelesaikan pembuatan dari akta untuk melakukan proses jual beli sebuah tanah merupakan dari seorang kandung yang hingga masih hidup paling lama merupakan pertimbangan hakim saat memutus perkara. Dalam Pasal yang terdapat pada 345-354 KUH Perdata tidak menerangkan jadi dalam hal ini tidak harus melakukan pengajuan yang ditujukan untuk pengadilan agama terhadap mendapat izin untuk penetapan dari perwalian serta sesuai Undang-Undang saja atau dengan menggunakan surat keterangan yang dikeluarkan kepala desa setempat. Kemudian selanjutnya, pihak dari pemohon serta PPAT dalam hal ini tidak menginginkan beberapa hal tersebut untuk urusan penting pihak pemohon serta PPAT.

*Weskameer* (Balai Harta Peninggalan) mempunyai kewajiban untuk memantau serta mengawasi anak-anak dibawah pengampuan seorang wali yang dalam hal ini serta dengan walinya. Akan tetapi, sampai pada saat sekarang tidak terdapat sebuah aturan yang mengikat dan dilakukan berdasarkan pada Pasal yang terdapat dalam 359, 366, 370, serta 388 KUH Perdata. Pengawasan yang dilakukan oleh instansi sangat diperlukan supaya harta dari anak dibawah perwalian tidak disalahgunakan. Maka dari itu, saat ini direncanakan untuk penyusunan diktum yang akan diwujudkan sesegera mungkin sesuai dengan konteks ini. Majelis hakim mempertimbangkan apabila hingga saat ini yang terjadi demi Ketuhanan Yang Maha Esa permohonan tersebut dikabulkan karena perwalian memang merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama. Kemudian, dalam hal ini Majelis Hakim ketika menetapkan sebuah izin dari perwalian yang mengikuti berdasarkan sebuah kebutuhan yang ada dari lingkungan masyarakat dalam hal ini digunakan sebagai urusan yang penting milik bersama karena dalam lingkungan masyarakat hingga kemudian terjadi sebuah kebiasaan yang timbul hingga saat ini.

Upaya pelaksanaan dalam sebuah perwalian dalam masyarakat seharusnya dalam hal ini tidak menyebabkan masalah pada sosial, meskipun dalam hal ini terhadap anak dibawah perwalian maupun wali dari anak tersebut. Demi kesejahteraan serta anak mendapatkan perlindungan untuk terselenggaranya hak serta urusan penting yang dimiliki anak dibawah umur. Kemudian anak tersebut mendapatkan upaya untuk tumbuh serta berkembang dengan cara normal seperti seorang anak disekitarnya yang menjadi tujuan utama dari lembaga perwalian.

Pada penerapannya seorang yang ditunjuk sebagai wali terdapat kewajiban dan aturan yang berupa larangan berdasarkan sebuah aturan yang terlaksana.<sup>22</sup> Sementara perlindungan hukum untuk wali, selama wali bisa memberikan bukti jika harta tersebut digunakan sebagai pedoman untuk kepentingan bagi anak untuk itu seorang wali kemudian bebas dari hukum. Akan tetapi, jika wali tersebut melanggar hukum maka anak dibawah perwaliannya tersebut dapat menuntut apa yang menjadi haknya.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Salman Al Farisy Nailul Muna, Ahmad Badi, 'Pandangan Hakim Terhadap Perwalian Ahli Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Kediri', *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 3 (2021).

<sup>23</sup> Anjar Restu, 'MEKANISME PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DALAM HAL SALAH SATU PENJUAL MASIH DI BAWAH UMUR DAN PENDAFTARANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL', *Jurnal Akta*, 4 (2017).

Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa pemohon dari anak dibawah umur berencana melakukan peralihan mengenai hak tanah yang dimiliki oleh anak dibawah umur dengan cara diperjualbelikan guna memberikan kebutuhan untuk hidup seorang anak sehari-hari dan untuk kepentingan masa depan anak-anak dari pemohon. Kemudian bahwa sertifikat hak milik atas tanah tersebut merupakan milik dari hak ahli waris yang tak lain adalah anak pemohon dan suaminya yang mana anak tersebut belum cukup umur dan masih belum memiliki kecakapan dalam melaksanakan suatu perbuatan untuk hukum kemudian haruslah orang tua maupun walinya yang mewakili kepentingan anak tersebut dengan izin dari pengadilan.

### **Kesimpulan**

Sesuai dengan pembahasan yang dibahas diatas maka kemudian diambil beberapa kesimpulan mengenai anak yang masih dibawah umur yakni apabila anak yg masih dibawah umur memiliki tanah atas namanya kemudian tanah milik anak tersebut hendak dijual maka secara hukum perbuatan tersebut harus dilakukan oleh wali yang sah dari anak tersebut berdasarkan penetapan pengadilan. Prosedurnya yaitu, prosedur PPAT, prosedur Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan prosedur izin dari pengadilan. Berdasarkan kenyataannya untuk beberapa syarat dari PPAT meminta agar klien yang ingin memohon untuk penetapan atas melakukan perwalian dalam hal ini dari pengadilan negeri supaya dilakukan peralihan mengenai hak tanah. Pertimbangan dari hakim dalam memberikan penetapan nomor 68/Pdt.P/2021/PN. Kdr. yaitu menimbang bahwa pemohon dan suaminya berencana untuk menjual tanah tersebut guna upaya pelaksanaan kebutuhan kehidupannya dan untuk kepentingan masa depan anak-anak pemohon. Berdasarkan pertimbangan dari pendahuluan sebuah latar belakang proses penjualan dari tanah maka perkara yang terjadi harus dikabulkan hakim yang berwenang. Hakim menimbang perkembangan masyarakat pada permasalahan yang terjadi pada hukum apabila aturan yang ditentukan ini digunakan dengan tidak semestinya dalam lingkungan masyarakat apabila dalam hal ini tidak dibuat suatu penetapan yang telah ditentukan. Tujuannya supaya sebuah upaya permohonan yang dilakukan dari pihak pemohon serta dari pihak PPAT akan digunakan untuk memberikan perlindungan kepada hak-hak dari seorang anak atau ahli waris kedepannya agar suatu permasalahan tidak terjadi. Dalam menetapkan suatu perwalian, majelis hakim menyesuaikan dengan kebutuhan dilingkungan masyarakat dalam hal ini dapat digunakan demi kepentingan yang umum. Kekuasaan perwalian tidak diperbolehkan dengan sengaja memindahkan hak maupun memberikan beban harta yang dimiliki oleh anak yang berada dibawah pengampuan, akan tetapi kecuali untuk kepentingannya atau apabila sang anak yang masih berada dalam pengampuan menghendaki izin yang dikeluarkan Pengadilan Negeri setempat.

### **Daftar Pustaka**

Agustini, Shenti, and Bona Hidayat, *IMPLEMENTASI PELAKSANAAN HIBAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK ANAK DAN ORANG YANG DIBAWAH PENGAMPUAN DI BATAM, INDONESIA*, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 2021, IX <<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP>>

- Anjar Restu, 'MEKANISME PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DALAM HAL SALAH SATU PENJUAL MASIH DI BAWAH UMUR DAN PENDAFTARANNYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL', *Jurnal Akta*, 4 (2017)
- Anzal Sabri, 'KEABSAHAN PERWALIAN TINDAKAN HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH DENGAN PENJUAL ANAK DI BAWAH UMUR ( STUDI PENETAPAN NEGERI Nomor : 109/Pdt.P/2015/PN.Kdl)'
- Arinda, Asri, M Ahasiswa S-2 M Agister Kenotariatan, and Fakultas Hukum, *PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI HIBAH UNTUK ANAK DI BAWAH UMUR*
- CUT AHMAD RIYADI, 'Analisis Yuridis Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Yang Dibuat Atas Nama Anak Di Bawah Umur Dan Pertanggungjawaban Wali', 2017, 1-12
- Fatoni, M Fuad, and Weppy Susetyo, *TINJAUAN YURIDIS AKAD JUAL BELI TANAH DENGAN SUBJEK HUKUM ANAK DIBAWAH UMUR*, *Jurnal Supremasi*, (2017), 7(1), 5 <<https://doi.org/10.35457/supremasi.v7i1.376>>
- Jati, Zahra Apritania, 'ALETHEA Jurnal Ilmu Hukum PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI ANAK OLEH ORANG YANG BERTINDAK SEBAGAI WALI', 4.2 (2021), 115-30 <<http://ejournal.uksw.edu/alethea>>
- Lino, Irselin Tasik, 'ALETHEA Jurnal Ilmu Hukum PERMOHONAN PERWALIAN ANAK DIBAWAH UMUR OLEH IBU KANDUNG DALAM PENGELOLAAN HARTA WARISAN', 4.2 (2021), 131-46 <<http://ejournal.uksw.edu/alethea>>
- Muhammad, AbdulKadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, IV (bandung: sumur bandung, 1975)
- Muhammad Amin, Herwastoeti, Muhammad Isrok, 'ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DILAKUKAN DI HADAPAN KEPALA DESA (Studi Kasus Di Desa Cangkring Kecamatan Amuuntai Selatan Kabupaten Hulu Sungai Utara)'
- Nailul Muna, Ahmad Badi, Salman Al Farisy, 'Pandangan Hakim Terhadap Perwalian Ahli Waris Di Pengadilan Agama Kabupaten Kediri', *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 3 (2021)
- NURHIDAYAH A. HAMBALI, SUBEHAN KHALIK, 'EKSISTENSI BALAI HARTA PENINGGALAN DALAM PENANGANAN KASUS KEWARISAN ANAK', *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah*, 1 (2019)
- PULUNGAN, NITA NILASRY REZKI, 'Nita Nilan Sry Rezki Pulungan -1 PERLINDUNGAN HUKUM KEPENTINGAN ANAK DI BAWAH UMUR TERHADAP HIBAH YANG MELANGGAR LEGITIEME PORTIE NITA NILAN SRY REZKI PULUNGAN', 2004, 1-11
- Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 'Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT', *Jurnal Preferensi Hukum*, 2.1 (2021), 177-81 <<https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>>
- Rahmawati, Etik dan Widyarini Indriasti Wardani, 'PERALIHAN HAK ATAS TANAH PADA ANAK DI BAWAH UMUR', *Notary Law Research*, 2 (2021)
- Rusfandi Rusfandi, 'KEDUDUKAN HUKUM DARI WALI ANAK DI BAWAH UMUR DALAM MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN HARTA WARISAN', 7.Vol 7 No 1 (2020): JENDELA HUKUM (2021) <<https://doi.org/https://doi.org/10.24929/fh.v7i1.1569>>

Mimbar Keadilan  
Volume 15 Nomor 2  
Agustus 2022  
Lucky Putri Selomitha  
Andria Luhur Prakoso

Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik* (Surabaya: Sinar Grafika, 2011)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, ed. by Liberty (Yogyakarta, 1999)

Yulita Dwi Pratiwi, 'Harmonisasi Perlindungan Harta Kekayaan Anak Dalam Perwalian Melalui Penguatan Peran Wali Pengawas', 1.Vol. 1 No. 1 (2019) (2019)  
<<https://doi.org/https://doi.org/10.26740/jsh.v1n1.p61-90>>