

Perlindungan Hukum Anak Dibawah Umur atas Peralihan Hak oleh Orang Tua Tanpa Ijin Pengadilan kepada Pihak Ketiga yang Dibuat di Hadapan PPAT

Silva Mayusta^{a*}, Wira Franciska^b, Amelia Nurwidianti^c

^{a,b,c}Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya,
email: mayusta.silva@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 2 September 2025

Revised : 27 September 2025

Accepted : 4 Oktober 2025

Keywords:

Legal Protection, Minors,
Transfer of Rights.

Kata Kunci:

Anak Dibawah Umur, Peralihan
Hak, PPAT

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion on the legal responsibility of PPAT in making a deed of mortgage rights which is later found to not meet the formal requirements. The research was conducted using the normative legal method. The Legal Responsibility of PPAT in making a Deed of Mortgage Rights which does not meet the formal requirements is that in accordance with Article 55 of PERKABAN No. 1 of 2006, in carrying out his duties and positions for making deeds, PPAT is personally responsible for every deed he makes, linked to Article 23 UUHT, if PPAT violates or is negligent, he can be subject to administrative sanctions. If there is a lawsuit from the parties, he can be held accountable in the form of civil, criminal or administrative.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai perlindungan hukum anak dibawah umur atas peralihan hak oleh orang tua tanpa ijin pengadilan kepada pihak ketiga yang dibuat di hadapan PPAT. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Perlindungan hukum terhadap anak dibawah umur atas peralihan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga oleh orang tua bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum, dimana bentuk perlindungan hukum terhadap anak dibawah umur atas peralihan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga.

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber kehidupan, kemakmuran, dan kesejahteraan, maka tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Selain itu, karena tanah dapat menciptakan sumber daya alam, memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, dan memiliki nilai ekonomis bagi kehidupan manusia, maka tanah dan manusia memiliki hubungan yang erat. "Bumi, air, dan kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat," menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah ini disebut UUPA.

Dari ketentuan dalam UUPA, dapat dilihat negara memberikan hak-hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum (subjek hak) bahkan menjamin, mengakui melindungi hak-hak tersebut untuk dimanfaatkan dalam rangka mensejahterakan kehidupannya dan tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.²

Pasal (1) angka 1 PP Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Adapun peralihan hak yang terjadi karena peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya.⁴

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm. 32

² Pide, A. S. M., & Nur, S. S. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Diklaim Sebagai Kawasan Hutan di Lingkungan Batulapisi Kabupaten Gowa*. Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, Vol. 4 No. 2, 2022. hlm. 173-190.

³ Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 23 tahun 2023 tentang *Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*

⁴ Ade ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur., *Perlindungan hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak*, Amanna Gapp, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Vol. 30 No. 1, 2022, hlm. 55

Perikatan yang berasal dari perjanjian jual beli ini harus memenuhi syarat sah jual beli yang tunduk pada Pasal 1320 KUHPdata, sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT serta penyerahan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanahnya tunduk pada Hukum Agraria, yaitu meliputi UUPA, PP Pendaftaran Tanah, dan peraturan pertanahan lainnya. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan sendiri oleh seorang anak karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak.

Batas umur kedewasaan seseorang untuk cakap bertindak diatur dalam berbagai macam peraturan perundang-undangan yang penerapannya disesuaikan dengan perbuatan hukum apa yang hendak dilakukan. Usia 21 tahun merupakan ukuran kedewasaan menurut Pasal 330 KUHPdata, sedangkan usia 18 tahun merupakan ukuran kedewasaan menurut Pasal 48 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.⁵

Adapun Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pelepasan hak atas tanah merupakan kegiatan peralihan hak yang harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut dilakukan sebagai syarat pendaftaran Peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses pelepasan hak tersebut harus memperhatikan kedudukan hak atas tanah, apabila kepemilikannya bersama, maka harus mendapat persetujuan dari semua yang berhak atas tanah tersebut untuk dapat dilakukan jual beli termasuk juga adanya kepemilikan hak atas tanah oleh anak di bawah umur.

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor : Berdasarkan kasus putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN Skt dimana A sebagai Penggugat melawan C sebagai Tergugat I, B sebagai Tergugat II, R sebagai Tergugat III, Notaris/PPAT HM S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana B, R, dan A mendapatkan warisan dari Almarhumah E yang merupakan istri dari B sekaligus ibu dari R dan A berupa sebidang tanah seluas 271 m² yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama B, R, dan A. Pada tanggal 19 Juli 2017, C sepakat untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, C, B, dan R membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT HM, S.H. Pada waktu itu, A yang lahir pada tanggal 13 September 1999 masih berusia tujuh belas tahun. Namun, B tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, A mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

⁵ Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang *Perkawinan*

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁶

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dibawah Umur Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dialihkan Kepada Pihak Ketiga Oleh Orang Tua

Sebagaimana teori akibat hukum menurut Soeroso R. dengan mendefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁷

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum,⁸ akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁹

Wujud dari akibat hukum dapat berupa:

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Upaya perlindungan hak kepemilikan dengan, ini memerlukan hukum sebagai peraturan yang dapat mengatur suatu tatanan masyarakat. Dimana hukum adalah himpunan peraturan yang mengurus tata tertib suatu masyarakat yang harus ditaati oleh masyarakat tersebut. Pada tradisi Civil Law mengenal pembagian hukum menjadi dua bagian yaitu hukum public dan hukum privat. Dalam suatu ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kepentingan antar seluruh individu dalam masyarakat

⁶ Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2023, hlm. 6

⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 251.

⁸ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 192.

⁹ Ibid, hlm. 295.

merupakan bagian dari Hukum Privat.

Di Indonesia Hukum Privat disebut sebagai Hukum Perdata Indonesia yang berlaku di seluruh wilayah Indonesia, yaitu hukum privat yang mengacu pada negara barat yang dahulu induknya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbahasa Belanda atau dikenal dengan Burgerlijk Wetboek dan biasa disingkat dengan B.W. (B.W.) Burgerlijk Wetboek sebagian peraturannya sudah dicabut dan sudah digantikan dengan Undang-Undang RI misalnya mengenai UU Perkawinan, UU Hak Tanggungan, UU Kepailitan.¹⁰

Bahwa seperti yang termuat di Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa "Indonesia merupakan negara hukum (*rechstaat*)" adapun yang menjadi konsekuensi dari negara hukum, yaitu semua tindakan yang dilakukan oleh setiap warganegara harus berdasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Ketika terjadi suatu pelanggaran terhadap hukum, maka penegakan hukum haruslah diutamakan untuk menjadi tegak dan ketika ada sengketa maka harus ada pula tindakan yang dilakukan untuk itu.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) sebagai negara hukum yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara kesatuan (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik.¹¹

Pengakuan terhadap hak merupakan bagian dari pengakuan eksistensi manusia. Hak milik sangat penting bagi manusia untuk melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, maka semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut.¹² Bagi bangsa Indonesia salah satu jenis hak milik sebagai masyarakat agraris yaitu hak milik atas tanah.

Pada kehidupan sehari-hari sering kita jumpai adanya peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut terjadi disebabkan oleh adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Peralihan hak yang terjadi karena adanya peristiwa hukum adalah Pewarisan, sedangkan Peralihan Hak yang terjadi karena adanya perbuatan Hukum adalah seperti: jual beli, Pembagian Hak Bersama, tukar menukar, hibah, lelang, dan lain sebagainya.

Peristiwa jual beli dalam pengertiannya dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Dalam hal ini jual beli hak atas tanah berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang menjual dan pihak yang membeli.

Dalam ketentuan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Pasal 1457 menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Dilihat dari Pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak

¹⁰ Savira, Elita dkk, *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta Ppat Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2015, hlm. 3

¹¹ Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pengadaan Barang & Jasa dan berbagai permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 1

¹² Erna Sri Wibawanti, R.Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, 2013, hlm. 26

pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual kemudian penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah diberi secara lunas kepada pembeli.

Pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran hak atas tanah menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Secara khusus pengertian anak mengacu pada anak yang masih dibawah umur. ketentuan Pasal 330 KUHPerdara yang memuat ketentuan bahwa “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila Perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali dalam kedudukan belum dewasa”.

Anak dibawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan perjanjian sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan oleh seseorang yang dapat mewaliki anak.

Pada intinya perwalian merupakan pengawasan atas seseorang sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang dan pengelolaan hak dari anak yang belum dewasa. Tujuan adanya perwalian yaitu menempatkan seorang anak dibawah umur di bawah perwalian yang mana semua kepentingan anak tersebut adalah tanggung jawab dari seorang wali.

Wali yang akan bertindak sehingga dapat menjalankan kekuasaan atas anak tersebut. Dalam bidang harta, diperlukan adanya perwalian sehingga adanya hak perwalian pada diri seseorang yang bertujuan agar diri dan harta anak di bawah umur dapat terjaga dan terpelihara sesuai dengan ketentuan dalam undang- undang.¹³

Demikian pula dengan penguasaan dan perlindungan terhadap seseorang sebagai wali, maka orang tersebut mempunyai suatu hubungan hukum dengan orang yang dikuasai dan dilindungi, anaknya atau selain orang tua yang telah disahkan oleh hukum untuk bertindak sebagai wali. Apabila dilihat dari garis besar, menurut KUHPerdara perwalian tersebut dibagi menjadi 3 macam yakni:

1. Perwalian oleh orang tua yang hidup lebih lama.
2. Perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu sendiri dengan surat wasiat atau dengan akta tersendiri.
3. Perwalian yang diangkat oleh Hakim.

Tata cara penunjukan seorang wali diatur dalam ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang terdapat pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 15. Tata cara penunjukan wali berdasarkan pada Pasal 8 menyatakan bahwa, “Penunjukan wali dilakukan berdasarkan permohonan atau wasiat Orang Tua.” Pada Pasal 9

¹³ **Jati, Z. A.** *Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali.* *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*, 4(2), 115–130, 2021, hlm. 6

menyebutkan bahwa:

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan disampaikan oleh seseorang atau badan hukum sebagai calon Wali kepada Pengadilan.
- (2) Permohonan penunjukan Wali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh.
- (3) Permohonan penunjukan Wali dan permohonan pencabutan kuasa asuh yang telah diterima oleh Pengadilan ditetapkan melalui persidangan.
- (4) Seseorang atau badan hukum dinyatakan sebagai Wali setelah mendapatkan penetapan dari pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Kantor Notaris/PPAT implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaannya proses jual beli perlu dibuatkan akta perwalian.

Perwalian dalam prakteknya di lapangan, banyak kasus seseorang yang dilindungi, anaknya atau selain orang tua yang telah disahkan oleh hukum untuk bertindak sebagai wali. Apabila dilihat dari garis besar, menurut KUHPerduta perwalian tersebut dibagi menjadi 3 macam yakni.¹⁴

1. Perwalian oleh orang tua yang hidup lebih lama.
2. Perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu sendiri dengan surat wasiat atau dengan akta tersendiri.
3. Perwalian yang diangkat oleh Hakim.

Tata cara penunjukan seorang wali diatur dalam ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang terdapat pada Pasal 8 sampai dengan Pasal 15. Tata cara penunjukan wali berdasarkan pada Pasal 8 menyatakan bahwa, "Penunjukan wali dilakukan berdasarkan permohonan atau wasiat Orang Tua." Pada Pasal 9 menyebutkan bahwa:

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dan disampaikan oleh seseorang atau badan hukum sebagai calon Wali kepada Pengadilan.
- (2) Permohonan penunjukan Wali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh.
- (3) Permohonan penunjukan Wali dan permohonan pencabutan kuasa asuh yang telah diterima oleh Pengadilan ditetapkan melalui persidangan.

¹⁴ Maradona, Agung. 2018. *Analisis Yuridis Pasal 330 Ayat (3) KUHPerduta Dalam Proses Perwalian Anak Kandung Di Bawah Umur Yang Melakukan Perbuatan Hukum*. Keadilan Progresif Volume 9 Nomor 2 September 2018

- (4) Seseorang atau badan hukum dinyatakan sebagai Wali setelah mendapatkan penetapan dari pengadilan.

Berdasarkan kasus putusan nomor 100/Pdt.G/2021/PN Skt dimana A sebagai Penggugat melawan C sebagai Tergugat I, B sebagai Tergugat II, R sebagai Tergugat III, Notaris/PPAT HM S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana B, R, dan A mendapatkan warisan dari Almarhumah E yang merupakan istri dari B sekaligus ibu dari R dan A berupa sebidang tanah seluas 271 m² yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama B, R, dan A.

Pada tanggal 19 Juli 2017, C sepakat untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, C, B, dan R membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT HM, S.H. Pada waktu itu, A yang lahir pada tanggal 13 September 1999 masih berusia tujuh belas tahun. Namun, B tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, A mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Pertimbangan hakim dalam kasus putusan No.100/Pdt.G/Pn.Skt yang dengan mempertimbangkan akta jual beli dengan nomor: 60/2017 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah H. yang mana sebagai Tergugat IV antara penjual yaitu B dan I dengan pembeli yaitu C dinilai oleh hakim cacat hukum maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinilai hakim telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 48 UU Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1974 Undang-Undang Perkawinan Penggugat yang bernama A yang masih dibawah 18 Tahun dan belum pernah menikah kekuasaannya masih dibawah orangtua dan orangtua tidak boleh menjual hartanya kecuali apabila anak menghendaki. Hukum dalam lintas masyarakat menghendaki kematangan berfikir dan keseimbangan psikis pada orang belum dewasa masih dalam taraf permulaan sedangkan sisi lain dari pada anggapan itu ialah bahwa seorang yang belum dewasa dalam perkembangan fisik dan psikisnya memerlukan bimbingan khusus. Karena ketidakmampuannya maka seorang yang belum dewasa harus diwakili oleh orang yang telah dewasa sedangkan perkembangan orang kearah kedewasaan ia harus dibimbing.¹⁵

Berdasarkan pertimbangan hakim sesuai Pasal 309 jo Pasal 393 KUHPerdara yang mana dalam praktik peralihan hak atas tanah atas nama anak maka memerlukan surat penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat guna izin untuk wali dalam melaksanakan perbuatan hukum atau peralihan, pemindahan atau pembebanan hak jual beli harus melalui penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri, sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Tergugat telah melanggar hak

¹⁵ Dolot Alhasni Bakung (2014), *Analisis UU no.1 tahun 1974 tentang Perkawinan Dan UU No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Terkait Perkawinan Dibawah Umur (studi pada masyarakat batu layar provinsi gorontalo*, Jurnal Alhurriyah, Vol. 15 No. 1, hlm. 19

subjektif Penggugat dan dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam kasus a quo, Penggugat merasa dirugikan akibat perwalian yang dilakukan untuk proses jual beli tanah dan bangunan harta bersama yang dilakukan oleh ayahnya yaitu Tergugat II dan kakaknya yaitu Tergugat III kepada Candra wibowo selaku pembeli yaitu Tergugat I yang dalam proses jual belinya dihadapan Tergugat IV Notaris Hayu Muriandari tidak melalui penetapan dari Pengadilan Negeri setempat sehingga berkaitan Hakim dalam menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan perbuatan yang dilakukan telah melanggar salah satu 4 unsur yang disebutkan diatas yaitu melanggar hak subjektif orang lain.

Hakim menilai jual beli cacat hukum dikarenakan pada saat terjadi jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli nomor 60/2017 yang dibuat pada 19 Juli 2017, Penggugat masih dibawah umur dan Penggugat selaku salah satu pemegang hak tidak ikut tanda tangan jual beli, hanya dalam proses jual beli dilampirkan surat keterangan perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat. Atas dasar hal tersebut terdapat ketimpangan keadilan diantara para Tergugat karena setelah meneliti kasus a quo penulis berpendapat tidak semua Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Kerugian tidak hanya dialami oleh Penggugat melainkan Tergugat I sebagai Pembeli yang beretiket baik justru merupakan pihak yang paling dirugikan dalam kasus ini sebagai pihak yang sudah membayar kewajibannya dan dan kehilangan haknya akibat Akta Jual Beli dinyatakan oleh hakim tidak berkekuatan hukum. Proses perwalian yang tidak sah tersebut dilakukan oleh ayah kandung penggugat sendiri dan Tergugat IV sebagai Notaris yang tetap mengesahkan jual beli tanpa memeriksa dengan baik asal muasal Surat Keterangan Perwalian yang tidak melalui penetapan Pengadilan Negeri, sehingga majelis hakim dalam memutus Perkara Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. menyatakan kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa tersebut dinyatakan tidak berkekuatan Hukum.

Dari putusan dan pendapat di atas dapat dipahami bahwa akta PPAT berfungsi sebagai suatu alat bukti tentang telah terjadi perbuatan hukum atas tanah. Di lain hal dengan sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas 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 peralihan hak atas 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.¹⁶

Dalam hal ini adanya perlindungan hukum terhadap anak dibawah umur atas peralihan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga oleh orang tua perlunya penetapan pengadilan sesuai dengan 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.

Menurut pendapat peneliti sesuai dengan **Teori Perindungan Hukum** menurut **Satjipto Rahardjo**, dimana perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷

Dalam hal ini peralihan hak atas tanah oleh anak dibawah umur dapat diwakilkan oleh wali. Wali juga memiliki fungsi sebagai wakil dari anak pemegang hak atas tanah untuk melakukan tindakan hukum sebagai pemegang saham. Namun sebelum melaksanakan fungsinya wali harus memiliki landasan hukum berupa penetapan oleh Pengadilan. Wali yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Pengadilan dapat mewakili anak untuk melakukan tindakan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk kepentingan terbaik bagi si anak seperti tercantum dalam Pasal 33 dan 34 UU No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak. Ayat (2) dan (3) juga mengatur bahwa wali memiliki kewajiban mengelola harta benda milik anak tersebut untuk kepentingan si anak.

Dengan adanya kegiatan jual beli maka selanjutnya terjadilah suatu peralihan hak yaitu peralihan hak atas tanah. Kepemilikan yang dialihkan merupakan suatu peralihan kepemilikan atas tanah terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi pihak lain. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, berdasarkan pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Anak dibawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum, maka pada proses peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak dibawah umur dimulai dari pembuatan akta perwalian atau menggunakan penetapan pengadilan sebagai wali dari anak tersebut, setelah dilakukannya perwalian maka seorang wali dapat bertindak secara hukum untuk anak tersebut.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak dibawah umur berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan tentunya memiliki akibat hukum. akibat hukum yang dapat terjadi yaitu beralihnya suatu kepemilikan hak atas tanah yang sepenuhnya menjadi hak milik anak dibawah umur tersebut dibuktikan dengan tercantumnya nama anak tersebut dalam sertifikat dan segala hal yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki anak dibawah umur tersebut secara langsung mengikuti sebagai akibat

¹⁶ Savira, Elita dkk, *Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta Ppat Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2015, hlm. 8.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

dari adanya perwalian itu sendiri.

PENUTUP / KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap anak dibawah umur atas peralihan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga oleh orang tua bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum, dimana bentuk perlindungan hukum terhadap anak dibawah umur atas peralihan hak atas tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga oleh orang tua perlunya penetapan pengadilan sesuai dengan 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.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Aspek Hukum Pengadaan Barang & Jasa dan berbagai permasalahannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Ahmad Ali, Menguak Tabir Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008.
- Erna Sri Wibawanti, R.Murjiyanto, Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Liberty Yogyakarta, 2013
- Jati, Z. A. Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali. Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, 4(2), 115–130, 2021.
- Mariam Darus Badruzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual - Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010
- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Gresindo, 2005
- Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pusaka Sutra, Bandung, 2007
- Satrio, J. *Perwakilan dan Kuasa*. Rajawali Pers, Depok 2018
- Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017.
- Yuhelson, Felicitas Sri Marniati, *Buku Pedoman Pembuatan Tesis Magister Kenotariatan*, Universitas Jayabaya, tahun 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018, Permen ATR/Ka. BPN Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.,

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

Jurnal

Ade ariyani B. Rayu, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur., Perlindungan hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak, Amanna Gapp, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Vol. 30 No. 1, 2022.

Dolot Alhasni Bakung (2014), Analisis UU no.1 tahun 1974 tentang Perkawinan Dan UU No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Terkait Perkawinan Dibawah Umur (studi pada masyarakat batu layar provinsi gorontalo, Jurnal Alhurriyah, Vol. 15 No. 1

Maradona, Agung. 2018. Analisis Yuridis Pasal 330 Ayat (3) KUHP Perdata Dalam Proses Perwalian Anak Kandung Di Bawah Umur Yang Melakukan Perbuatan Hukum. Keadilan Progresif Volume 9 Nomor 2 September 2018

Pide, A. S. M., & Nur, S. S. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Yang Diklaim Sebagai Kawasan Hutan di Lingkungan Batulapisi Kabupaten Gowa. Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum, Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram, Vol. 4 No. 2, 2022. hlm. 173-190.

Savira, Elita dkk, Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. 2015.