

Perlindungan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih di Bawah Umur

Wanda Inggrit Pramesti¹, Nourma Dewi², Dika Yudanto³
Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta
Wandainggritpramesti@gmail.com

ABSTRACT

Children are an age group that is vulnerable to crime and discrimination. Minors whose parents are no longer there are the responsibility of all parties. The need for a guardian to guarantee the fulfillment of children's rights including civil rights is very important and the determination of a guardian is in accordance with applicable regulations so as not to cause harm to the child, especially in managing the child's inheritance. A person's right to use or exploit his land is a land right. This right is as regulated in Article 16 in conjunction with Article 53 of the UUPA. Guardians cannot arbitrarily transfer land belonging to a child to another person without the knowledge of the district court, even though they have the right and authority to manage the property. If the child's land is to be sold or released by the guardian, it must be approved according to what has been determined by the district court. This research is useful for knowing the legal protection of the acquisition of land rights for the heirs of a child and the process of transferring these rights. This research is normative legal research, in which the research focuses on the legal issues under study, usually in the form of a description or analysis. The results of the study show that in principle, legal protection for the distribution of immature land rights can be exercised by a person who is appointed as a trustee in a court session based on a court order. Registration can only be completed when the transfer of rights is carried out and recorded in the PPAT deed. Thus the PPAT deed serves as proof of land ownership as a prerequisite for completing registration. Based on Article 37 Paragraph 1 Decree of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. An example is the transfer of land rights through buying and selling. Buying and selling land is a process where buyers want to buy land.

Keywords: Trust; Transfer of Rights; Because of law.

ABSTRAK

Anak merupakan kelompok usia yang rentan akan kejahatan serta diskriminasi. Anak dibawah umur yang orang tuanya sudah tidak ada merupakan tanggung jawab semua pihak. Dibutuhkannya seorang wali guna menjamin terpenuhnya terhadap hak anak termasuk hak keperdataannya sangat lah penting dan penetapan wali sesuai dengan aturan yang berlaku agar tidak menimbulkan kerugian yang diderita si anak, khususnya dalam pengurusan harta warisan si anak. Hak seseorang untuk menggunakan atau mengeksploitasi tanah kepunyaannya adalah merupakan Hak atas tanah. Hak ini sebagaimana diatur pada Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA. Wali tidak bisa semena-mena untuk memindahkan tanah milik seorang anak kepada orang

lain tanpa sepengetahuan pengadilan negeri, meskipun mendapatkan hak dan wewenang untuk mengelola harta tersebut. Jika tanah milik anak akan dijual atau dilepaskan oleh walinya maka harus dengan persetujuan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan oleh pengadilan negeri. Penelitian ini berguna untuk mengetahui perlindungan hukum perolehan hak tanah ahli waris seorang anak dan proses peralihan hak tersebut. Penelitian tersebut merupakan penelitian hukum normatif, dimana penelitian tersebut menitikberatkan permasalahan hukum yang diteliti, biasanya dalam bentuk deskripsi atau analisis. Hasil kajian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembagian hak atas tanah yang belum dewasa pada prinsipnya dapat dilakukan oleh seseorang yang diangkat sebagai wali dalam sidang pengadilan berdasarkan penetapan pengadilan. Pendaftaran hanya dapat diselesaikan ketika pengalihan hak dilaksanakan dan dicatat pada akta PPAT. Dengan demikian akta PPAT berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah sebagai prasyarat untuk menyelesaikan pendaftaran. Berdasarkan Pasal 37 Ayat 1 Keputusan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Contohnya adalah pengalihan atas hak tanah melalui jual beli. Jual beli tanah merupakan proses dimana pembeli ingin membeli tanah.

Kata Kunci: Perwalian; Peralihan Hak; Akibat Hukum.

PENDAHULUAN

Pada ketentuan Pasal 28 D Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa warga negara Indonesia baik anak maupun orang dewasa berhak memperoleh perlindungan kepastian hukum. Perlindungan Hukum yaitu usaha untuk memenuhi dan memberikan pengamanan pada sanksi atau korban. Dalam pengertian lain Perlindungan hukum yang diberikan pada subjek hukum dapat berupa sarana baik bersifat pencegahan serta bersifat penindakan, serta dapat disampaikan secara lisan maupun tertulis. Perlindungan hukum ialah perlindungan bagi HAM yang terancam oleh pihak lain, sehingga bisa mendapatkan hak yang seharusnya mereka dapatkan.¹ Perlindungan hukum bagi penerima warisan yaitu seorang anak ditentukan pada Pasal 1330 juncto Pasal 330 KUHP. Pasal tersebut menegaskan bahwa penerima warisan seorang anak tidak dapat melakukan tindakan mandiri. Segala tindakannya dianggap belum memahami konsep hukum.² Sementara, didalam Pasal 345 KUHP memaparkan bahwa seorang anak yang belum mencapai dewasa akan diwakilkan oleh orang tua. Jika orang tua telah tiada, maka tugas perwalian akan dialihkan kepada orang lain yang dianggap dipercaya dan mampu memenuhi tanggung jawabnya.

Membahas tentang pengamanan hukum pewaris di Indonesia saat ini, seringkali diabaikan dan terdapat banyak pluralisme hukum yang terjadi, di mana muncul berbagai peraturan atau ketentuan hukum lebih dari satu, seringkali menimbulkan perdebatan dan masalah. Hukum pewarisan merupakan hukum mengatur tentang harta benda yang dimiliki seorang

¹ Satjipto Rahardjo, *"Ilmu Hukum"*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 74.

² Zahra Apritania Jati, *"Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali"*, (Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, Vol. 4, No. 2, 2022), hal. 30.

setelah meninggal, di mana hal tersebut membahas mengenai transfer harta benda yang dimiliki oleh seseorang. Harta waris atau warisan adalah keseluruhan kekayaan yang dimiliki oleh seseorang. Berdasarkan hal tersebut, pewarisan harta dilandaskan pada aturan perkawinan, hubungan kekerabatan, dan dokumen wasiat yang telah dibuat saat seseorang masih hidup.

Pada KUHPer dijelaskan bahwa apabila akan membagi harta warisan, pembagian itu terjadi saat seseorang sudah meninggal dunia. Ada dua cara untuk menentukan siapa yang berhak menerima warisan, yaitu melalui *absentantio* dan *testamentair*. *Absentantio* merujuk pada penerimaan warisan yang diatur oleh hukum, di mana seseorang yang memenuhi syarat sebagai ahli waris dapat menerima bagian dari warisan tersebut. Sementara itu, *testamentair* yaitu pemilihan ahli waris dengan merujuk pada dokumen wasiat yang telah dibuat dan disahkan. Berdasarkan KUHPerdata tersebut bahwa yang berhak mendapatkan warisan adalah seorang yang telah ditetapkan sesuai dengan Undang-Undang. Pewaris adalah individu yang mewariskan harta peninggalannya kepada ahli waris setelah meninggal dunia. Ahli waris adalah penerima hak atas warisan tersebut. Dalam KUHPer dijelaskan bahwa terdapat empat alasan mengapa seorang/para ahli waris tidak dapat memperoleh warisan sebagaimana diatur didalam pasal 838, yaitu: (a) Ahli waris yang mencoba membunuh pewaris sesuai dengan putusan pengadilan, (b) Ahli waris yang memfitnah pewaris melakukan kejahatan sesuai dengan putusan pengadilan, (c) Ahli waris yang menggunakan kekerasan untuk mencegah pewaris membuat surat wasiat, (d) Ahli waris yang berupaya menghancurkan surat wasiat. Menurut peraturan tersebut, seseorang bisa dianggap tidak berhak menerima bagian dari warisannya karena faktor-faktor yang sudah disebutkan sebelumnya.³

Ahli Waris yang menjadi pembahasan yaitu seseorang yang masih di bawah umur, dimana itu merujuk ke seorang anak. Anak merupakan anggota keluarga yang masih belum cukup dewasa dari pernikahan antara seorang wanita dan pria. Sesuai ketentuan di dalam KUHPer Pasal 330 yang menjelaskan bahwa seseorang belum mencapai usia dewasa adalah mereka yang berumur kurang 21 tahun dan belum melangsungkan perkawinan sebelumnya. Hal ini, berarti seorang anak masih dalam kekuasaan orang tuanya, jika ia menjadi ahli waris maka akan menjadi permasalahan dan perdebatan, sehingga di bentuklah perlindungan hukum untuk ahli waris yang belum dewasa. Berlandaskan Pasal 307 KUHPer, seseorang yang belum dewasa wajib diurus dan dipelihara aset miliknya oleh orang tua sebagai pengampu dari individu yang belum dewasa.

Pelepasan tanah adalah perbuatan yang dilakukan oleh pemberi sewa dengan menyerahkan haknya, baik langsung maupun tidak langsung, dengan membayar ganti rugi yang sepadan dengan harta kekayaan pemberi sewa.⁴

³ Meli Amelia and Andri Wahyudi, "Analisis Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Tidak Hadir (*Afwezig*) Menurut KUHPerdata", (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan, Vol. 6, No. 3, 2022), hal. 10.

⁴ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya", (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 898.

Pengalihan tanah ini dilakukan atas kesepakatan pemegang hak mengenai teknik pelaksanaan, serta jumlah dan bentuk ganti kerugian yang harus dibayar atas tanah tersebut. Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki seseorang untuk menggunakan atau mengeksploitasi tanah yang menjadi haknya. Hak tersebut diatur dalam Pasal 16 Juncto Pasal 53 UUPA.

Hak asuh atau perwalian adalah penguasaan total yang diberikan kepada seseorang untuk melindungi orang atau benda tersebut, yang disebut wali. Penunjukan seorang wali untuk bertindak sebagai wali seorang anak dilakukan oleh hakim apabila diketahui bahwa orang tua anak tersebut tidak mengangkat seorang wali bagi anaknya sebelum kematiannya. Maka, penunjukan dipilih dari salah satu kerabat terdekat sesuai dengan garis keturunan mereka. Wali tidak dapat dengan sewenang-wenang mengalihkan hak atas tanah dari anak yang belum dewasa kepada seseorang tanpa sepengetahuan pengadilan negeri, sekalipun ia mempunyai hak dan wewenang untuk mengurus harta benda anak yang belum dewasa itu. Jika tanah tersebut akan dijual atau dilepaskan oleh walinya maka harus sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan oleh pengadilan negeri. Tetapi banyak kasus yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa beberapa wali yang ditunjuk melakukan praktek pelepasan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pengadilan negeri dan anak yang bersangkutan dalam melakukan jual beli tanah. Karena, kurangnya ketegasan dan pemberitahuan dari pengadilan untuk akibat-akibat yang akan didapatkan jika melakukan kegiatan jual beli tanah tersebut.

Terkait hal tersebut, adapun contoh kasusnya sebagai berikut: Pengadilan Negeri Medan, Kelas I - Khusus nomor 1297/Pdt.P/2022/PN.Mdn. Sesuai dengan permohonan yang telah didaftarkan pada tanggal 08/12/2022 di kantor Pengadilan Negeri Medan bahwa pernah hidup seorang wanita sebagai pewaris yang menikah dengan pria seumur hidup sebagai pemohon pada 12/12/2022, dimana pewaris meninggal dunia karena menderita penyakit yang cukup serius. Pada tanggal 20/05/2021 berdasarkan akta kematian No. 1271-KM-020702021-0027 tanggal 03/07/2021 atas nama pewaris oleh Panitera Kota Medan. Pewaris meninggalkan dua orang anak bernama "Anak kandung pertama" dari pemohon dan pewaris yang lahir pada tanggal 12/11/1996 dengan nomor akte kelahiran 301.486/U/JT/1996 dan anak kedua yang lahir pada tanggal 29/10/2003 dengan nomor akte kelahiran 9437/2003. Fakta berikut, pewaris juga meninggalkan warisan berupa tanah dan rumah di Desa Pedurenan, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Tanah terbaru No. XXX atas nama pemohon.

Penelitian ini mengkaji tentang peralihan/penjualan atas hak tanah milik anak dengan jual beli. Penelitian ini berguna untuk mengetahui perlindungan hukum perolehan hak tanah ahli waris seorang anak dan proses peralihan hak tersebut. Bermanfaat untuk memberikan pemahaman dan informasi yang lebih luas kepada penulis dan pembaca dalam perlindungan hukum bagi ahli waris di bawah umur. Pengkajian peralihan hak adalah perbuatan mengalihkan harta dari seseorang kepada pihak lain melalui jual beli, atau dengan cara lain yang sah menurut peraturan. Hak milik dapat

dilakukan peralihan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, wasiat serta tindakan lain untuk pengalihan hak milik. Pemindahan hak milik dianggap selesai apabila kantor pendaftaran sebagai tempat pengajuan permohonan hak milik mengganti nama yang tercatat dalam akta dengan nama pembeli karena alasan pengalihan hak.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan metode atau kegiatan dengan tujuan untuk mendapatkan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu masalah secara cermat dan kritis. Sedangkan metode penelitian yaitu proses ilmiah untuk mempelajari dan menelusuri suatu masalah, mengumpulkan, mengelola, menganalisis langkah-langkah ilmiah secara cermat, dan menarik kesimpulan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan masalah. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dimana memfokuskan topik yang diteliti, yang bersifat deskriptif atau analisis.⁵

Sumber data ialah sumber data primer, sekunder dan tersier. Sumber data primer untuk penelitian ini ialah Undang-Undang Perdata tentang Perlindungan Hak Atas Tanah Ahli Waris di Bawah Umur, UUPA No. 5 Tahun 1960, Pasal 9 Ayat 2 tentang Hak Atas Tanah, UU No. 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah. Sumber informasi sekunder dalam penelitian ini adalah dokumen, buku, surat kabar, artikel dan internet, antara lain Hukum Perdata Perlindungan Hak Atas Tanah Ahli Waris di Bawah Umur, Undang-undang Pokok Pertanahan (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Pasal 9 Ayat 2 tentang Hak Atas Tanah, Keputusan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sumber data tersier penelitian ini menggunakan kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus hukum untuk menjelaskan sumber hukum primer dan sekunder.

Kajian pustaka penelitian digunakan sebagai teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan informasi atau bahan-bahan yang diperlukan untuk penelitian, yaitu Buku, ensiklopedia, kamus, jurnal, hukum perdata, dokumen, artikel dan undang-undang yang mendukung. Dengan teknik analisis data kualitatif yang disusun secara sistematis melalui studi pustaka.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini ialah perlindungan hukum terhadap pemindahan tanggungan perbuatan yang prinsipnya diberikan melalui cara perwalian yang mewakili anak dalam menyelesaikan berdasarkan penetapan pengadilan. Mengenai pengalihan hak atas tanah, pemerintah mengeluarkan regulasi yang diatur sebagaimana dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 37 Ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Perpindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pendaftaran dan perbuatan hukum lain yang

⁵ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, “Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia”, (Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3, No. 2, 2019), hal. 60.

berkaitan dengan peralihan hak, kecuali peralihan hak secara lelang, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh lembaga PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Berdasarkan peraturan tersebut, akta yang dibuat dan dihadapan PPAT adalah ketentuan yang mutlak untuk pengalihan hak dan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan sesuai letak objek tanahnya.

Pendaftaran hanya dapat diselesaikan ketika pengalihan hak telah dilakukan dan dicatat didalam akta PPAT. Akta tersebut, berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah sebagai prasyarat untuk menyelesaikan pendaftaran dan menjadi bukti telah dilakukannya tindakan hukum atas tanah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 37(1) Keputusan Pendaftaran Tanah Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Akta PPAT merupakan kunci penting bagi tindakan hukum yang berkaitan peralihan hak atas tanah, karena memuat akibat hukum. Perpindahan hak dari penjual kepada pembeli dapat terjadi atau tidak terjadi jika tidak dapat diberikan bukti formal bahwa transaksi itu terjadi, meskipun pada kenyataannya menurut asas hukum agraria adalah sah sepanjang dipenuhinya syarat yang telah ditentukan. Contohnya adalah peralihan atas hak tanah yang berkaitan dengan jual beli tanah milik anak.

Pada dasarnya pengalihan hak tanah yang dimiliki anak dilakukan dengan melakukan penunjukan seorang wali untuk mewakili anak di bawah umur sebagai pemegang hak yang sah dalam hal melakukan tindakan hukum seperti jual beli tanah. Perwalian merupakan bagian dari hukum kekeluargaan, karena ruang lingkup hukum keluarga pada dasarnya saling keterkaitan. Adanya perkawinan dan lahirnya seorang anak menetapkan hak dan kewajiban orang tua terhadap anaknya. Memiliki anak berarti juga bersedia memiliki kekuasaan terhadap anak disebut wali. Jika orang tua telah tiada pengasuhan dilakukan oleh wali. Masih belum ada peraturan khusus untuk perwalian di Indonesia. Pada dasarnya wali mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mengurus kepentingan dan harta benda yang dimiliki anak. Tugas dan tanggung jawab wali sebagaimana diatur dalam Pasal 110 Ayat 1 KHI mengatur bahwa wali wajib memelihara dengan baik harta benda anak didiknya dan memberikan untuk masa depannya.⁶

Berdasarkan Laporan Tahunan 2019-2021 Direktorat Jenderal Peradilan Agama Mahkamah Agung, jumlah permohonan perwalian anak mengalami peningkatan. Data menunjukkan bahwa semakin banyak permohonan perwalian yang diterima, semakin banyak pula seseorang yang bertindak sebagai wali. Orang yang ditunjuk sebagai wali memahami akibat hukum dari pelaksanaan perwalian, yaitu mempunyai hak dan kewajiban sebagai seorang wali, serta tugas perwalian. Perlindungan hukum adalah semua undang-undang tentang pengayoman yang diberikan oleh perseorangan maupun badan hukum sebagai pemberian rasa aman, nyaman, dan terjamin secara hukum. Pada saat yang sama, perlindungan anak adalah segala jenis upaya yang tujuannya menanggung hak anak. Perwalian juga dilakukan ketika anak tidak lagi tunduk pada hak asuh atau hak asuh orang tua berakhir,

⁶ Lili Rasyjidi, *“Filsafat Hukum mazhab dan refleksinya”*, (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 1994), hal. 144-145.

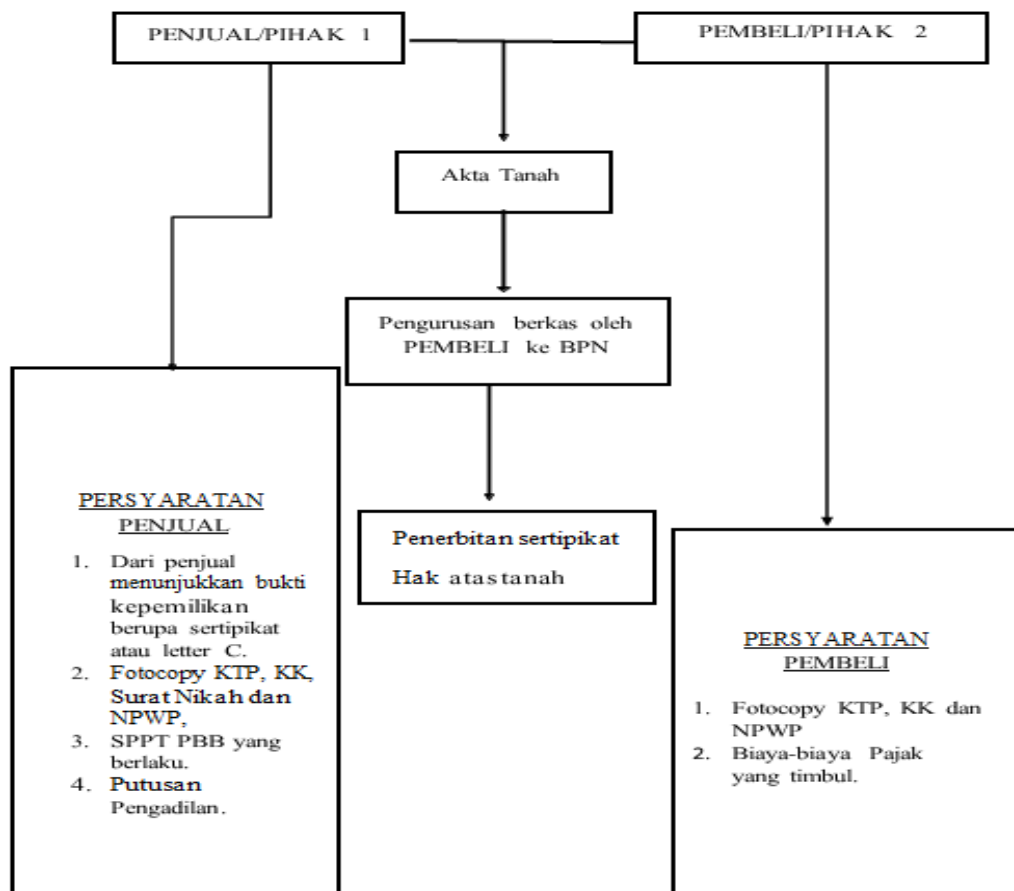
atau ketika orang tua tidak lagi cakap secara hukum. Mengenai aturan dasar perwalian, Pasal 330 KUH Perdata, Pasal 50 Ayat 1 UU Perkawinan dan Pasal 33 Undang-Undang Perlindungan Anak, mengatur bahwa anak yang belum cukup umur atau tidak pernah menikah dan tidak tunduk pada otoritas orang tua kekuasaannya berada pada perwalian. Faktor penentu dalam ketentuan ini adalah usia kedewasaan anak. Proses pelepasan atas hak tanah bagi ahli waris di bawah umur dilakukan dengan tahapan proses penunjukan kuasa wali bagi anak pada saat izin penjualan ke pengadilan negeri dan proses pelaksanaan tahapannya. Langkah pertama adalah mengajukan permohonan ke Mahkamah Agung untuk penunjukan wali untuk kepentingan anak dalam izin penjualan. Kemudian tahap kedua, yaitu membayar biaya pengelolaan. Tahap ketiga, ketua pengadilan menunjuk seorang hakim, asisten panitera dan jurusita untuk menangani perkara tersebut. Langkah terakhir adalah hakim memutuskan atas permintaan itu dalam bentuk putusan penetapan pengadilan.

Pemindahan hak milik dianggap selesai apabila Badan Pendaftaran Tanah tempat diajukannya permohonan hak milik telah mengganti nama pemegang hak yang pertama pada sertifikat itu dengan nama pembeli dengan alasan pengalihan hak. Karena berisi informasi tentang negara, sertifikat merupakan surat yang bisa menjadi bukti kuat. Pelepasan atas hak tanah milik anak dilakukan melalui penguasaan wali sesuai Bab VII Undang-Undang Perlindungan Anak. Dalam peraturan, jika orang tua tidak cakap hukum atau tempat tinggalnya tidak diketahui, mereka dapat mengajukan penunjukkan seorang atau badan hukum untuk menjadi wali dari anak dengan memenuhi prasyarat wali. Wali yang diangkat adalah wali yang harus seagama dengan anak dan diangkat dengan penetapan pengadilan. Jika pengadilan tidak menunjuk seorang wali untuk anak itu, maka harta benda anak itu dapat dititipkan kepada pemeliharaan harta anak itu oleh BHP atau badan lain yang memiliki yurisdiksi atas perkara yang mendapat penetapan pengadilan. Pengadilan wasiat atau badan lain yang berwenang menangani masalah tersebut bertindak sebagai wali dan mewakili kepentingan anak.

Peran dari Balai Harta Peninggalan (BHP) sebagai wali terus berlanjut sampai anak dibawah umur mencapai usia dewasa. Namun, keberadaan BHP sampai saat ini masih diabaikan karena Pasal 26 PP 29/2019, di mana Kementerian Sosial bertanggung jawab untuk mengawasi hak asuh anak dari pemerintah pusat. Tujuan pengangkatan BHP sebagai wali tentunya untuk mengawasi para wali dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terhadap anak yang suda agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang atau kelalaian dalam pelaksanaan tugasnya.

Sesuai dengan ketentuan didalam Pasal 19 Keputusan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP/10/1991) dengan jelas menerangkan bahwa akta yang dibuat PPAT sebagai alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta tersebut merupakan sebagai syarat mutlak sahnya jual beli tanah tersebut. Hal ini juga tercantum dalam putusan Mahkamah Agung. Nomor: 1363/K/Sip/1997 tentang fungsi dari akta PPAT. Atas dasar pernyataan itu, yang dimaksud pemindahan hak atas tanah, di mana pemilik hak adalah seseorang yang tidak paham hukum dan tanpa keputusan perwalian dapat menimbulkan akibat

hukum berupa kesalahan dalam transaksi hukum yang bersangkutan, dianggap batal. Keluarga pemegang hak yang menurut hukum tidak cakap menurut hukum dapat meminta agar pengalihan hak itu dibatalkan hanya karena pihak yang mengalihkan belum cakap hukum untuk menandatangani kontrak. Oleh karena itu kontrak pembelian masih tidak berarti. Kontrak pembelian hak milik tidak boleh cacat formil yang menyebabkan tidak efektifnya kontrak pembelian. Oleh karena itu, pengalihan atas hak tanah milik anak dilakukan melalui perwalian ditetapkan oleh pihak peradilan.



Gambar 1. Bagan Proses Peralihan Hak Atas Tanah

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pelepasan atas hak tanah terhadap tanah yang dimiliki oleh anak pada prinsipnya menentukan wali sebagai pemegang hak yang sah dalam perbuatan-perbuatan yang berkaitan dengan hak jual beli atas tanahnya. Wali anak di bawah umur tersebut kemudian mengadakan perjanjian jual beli dengan pihak lain dan menandatangani perjanjian jual beli yang dibuat PPAT. Contohnya adalah pengalihan hak atas tanah yang berkaitan dengan jual beli tanah. Saat jual beli tanah, pembeli ingin mendapatkan tanah tersebut, yang kemudian diperuntukkan bagi anaknya. Sesuai dengan Pasal 330 KUHPer menjelaskan sebagai berikut: "Belum dewasa adalah seseorang yang belum genap berusia 21"Proses pelepasan hak

atas tanah bagi ahli waris yang masih dibawah umur. Proses Penetapan Kekuasaan Perwalian dalam izin jual-beli Tanah, yaitu: Proses Pengajuan Permohonan Ketua Pengadilan, Melakukan pembayaran biaya administrasi Ketua Pengadilan melakukan penunjukan Hakim, Panitera Pengganti serta Juru Sita untuk menyidangkan dan memutuskan perkara perwalian anak. Hakim akan memutuskan permohonan tersebut dalam bentuk putusan berupa penetapan. Prosedur pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur, yaitu: Kesepakatan harga jual-beli tanah dari kedua belah pihak. Mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terkait. Prosedur proses Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

SARAN

Peralihan hak milik yang berkaitan dengan jual beli dalam hal salah satu penjual masih di bawah umur dan pendaftaran dilakukan dengan menunjuk seorang wali yang akan mewakilinya dengan perintah pengadilan dan melakukan tindakan perbuatan hukum untuk jual beli milik atas hak tanah sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. Diharapkan instansi atau lembaga terkait yang mempunyai wewenang memberikan jasa hukum, yaitu. PPAT atau Notaris, klien yang menegosiasikan hukum properti, khususnya penegakan perwalian anak di bawah umur, dapat memberikan informasi dan wawasan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Mandar Maju, 1997. Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya”*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Lili Rasyjidi, *“Filsafat Hukum mazhab dan refleksinya”*, Bandung: Remaja RosdakaryaOffset, 1994.
- Satjipto Rahardjo, *“Ilmu Hukum”*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014.

Jurnal

- Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, *“Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia”*, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3, No. 2, 2019.
- Meli Amelia and Andri Wahyudi, *“Analisis Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Tidak Hadir (Afwezig) Menurut KUHPerdara”*, Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan, Vol. 6, No. 3, 2022.
- Zahra Apritania Jati, *“Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali”*, Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, Vol. 4, No. 2, 2022.