



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 11 Oktober 2023, Revised: 29 November 2023, Publish: 1 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## **Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt)\***

**Sekar Puspita Arum<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [sekarpuspitaarum1@gmail.com](mailto:sekarpuspitaarum1@gmail.com)

Corresponding Author: [sekarpuspitaarum1@gmail.com](mailto:sekarpuspitaarum1@gmail.com)

**Abstract:** *Parents and guardians are authorized to represent the legal actions of minors. According to the Civil Code, the authority of parents to act on behalf of their children has limitations, namely to transfer immovable property belonging to minors must be determined by a permit to sell from the district court. In this case, the parents sold the minor's land without permission to sell from the district court, but with a Certificate of Guardianship from the village. The purpose of this study is to analyze the provisions regarding the appointment as guardian for parents who live the longest to be able to act on behalf of their children and the position of the deed of sale and purchase of land owned by minors made without court permission. The method used in this research is doctrinal research. The result of this research is that the appointment as guardian is not required for parents who live the longest to be able to act on behalf of their children. This is because according to the Marriage Law, Compilation of Islamic Law, and Supreme Court Circular Letter No. 7/2012, the longest living parent continues to exercise parental authority and does not change into guardianship even though the marriage ends due to the death of one of the parents. The position of the deed of sale and purchase of land owned by a minor in this case remains valid even without permission to sell from the district court because the seller is not subject to the Civil Code.*

**Keyword:** *Sale and Purchase Deed, Child, Court Permission, Parental Power, Guardianship.*

**Abstrak:** Orang tua dan wali berwenang mewakili perbuatan hukum dari anak di bawah umur. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewenangan orang tua untuk bertindak mewakili anaknya memiliki batasan, yaitu untuk mengalihkan barang-barang tidak bergerak milik anak di bawah umur harus dengan penetapan izin menjual dari pengadilan negeri. Dalam permasalahan ini, orang tua menjual tanah milik anak di bawah umur tanpa izin menjual dari pengadilan negeri, melainkan dengan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis ketentuan mengenai penunjukan sebagai wali bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya dan kedudukan akta

\* Penulis mengucapkan terima kasih kepada Alwesius atas bantuannya dalam memberikan masukan untuk penulisan artikel ini.

jual beli tanah milik anak di bawah umur yang dibuat tanpa adanya izin pengadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian doktrinal. Hasil dari penelitian ini adalah penunjukan sebagai wali tidak diperlukan bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya. Hal ini disebabkan menurut Undang-Undang Perkawinan, Kompilasi Hukum Islam, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, orang tua yang hidup terlama tetap menjalankan kekuasaan orang tua dan tidak berubah menjadi perwalian meskipun perkawinannya berakhir karena meninggalnya salah satu orang tua. Kedudukan akta jual beli tanah milik anak di bawah umur dalam kasus ini tetap sah meskipun tanpa izin menjual dari pengadilan negeri karena penjual tidak tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, Anak, Izin Pengadilan, Kekuasaan Orang Tua, Perwalian.

## PENDAHULUAN

Setiap perjanjian seharusnya dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Hal ini disebabkan agar perjanjian yang dibuat menimbulkan akibat hukum tertentu sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak sehingga tidak akan menimbulkan sengketa apapun di kemudian hari. Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang dan disebut sebagai sumber perikatan yang terpenting karena dengan mengadakan perjanjian, pihak-pihak memiliki kebebasan untuk membuat perikatan (Syahrani, 2006). Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang menyatakan bahwa pada prinsipnya orang dibebaskan membuat perjanjian apa saja, dengan batasan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Subekti, 2005).

Pada umumnya, perjanjian yang sering diadakan oleh manusia dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli diadakan dengan maksud untuk memindahkan kepemilikan atas suatu benda kepada pihak lain untuk dimiliki. Barang-barang yang dapat dijualbelikan meliputi barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Barang-barang tersebut dapat berasal dari peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia.

Apabila seseorang meninggal dunia, maka demi hukum semua hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut terjadi secara otomatis tanpa perlu dituntut penyerahan dari barang-barang peninggalan pewaris. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdata"). Hak ahli waris untuk menggantikan kedudukan pewaris dalam lapangan harta kekayaan secara otomatis sebagaimana diatur dalam pasal tersebut dinamakan dengan hak *saisine* (Alwesius, 2022). Dalam hukum kewarisan Islam, dikenal adanya asas *ijbari* yang artinya perpindahan harta dari pewaris kepada ahli waris terjadi secara otomatis tanpa tergantung pada kehendak pewaris atau ahli warisnya (Wasdikin dkk., 2023).

Ada kalanya para ahli waris ingin menjual harta peninggalan pewaris karena suatu alasan tertentu. Selama belum dilakukan pemisahan dan pembagian harta warisan, maka setiap tindakan hukum yang dilakukan terhadap harta peninggalan tersebut harus dilakukan bersama-sama. Dengan kata lain, penjualan harta peninggalan pewaris harus dilakukan dengan persetujuan dari semua ahli waris (Anggita, 2020). Penjualan harta peninggalan berupa barang tidak bergerak berupa tanah harus dilakukan dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tanpa akta PPAT, maka tidak dapat didaftarkan peralihan haknya. Oleh karena itu, PPAT memiliki peran yang penting dalam perjanjian jual beli tanah.

Pembuatan akta tersebut tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan. Setiap orang merupakan subjek hukum atau pendukung hak dan kewajiban, tetapi tidak setiap orang cakap untuk melakukan tindakan hukum (Syahrani, 2006). Kecakapan bertindak merupakan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya. Berbeda dengan kewenangan

bertindak yang merujuk pada tindakan hukum yang khusus, yaitu kewenangan untuk melakukan tindakan hukum khusus atau tertentu (J. Satrio, 1995).

Pasal 1330 KUHPerdata mengatur bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian salah satunya adalah orang-orang yang belum dewasa. Sering kali terjadi di masyarakat bahwa ahli waris yang memperoleh harta warisan berupa tanah merupakan anak di bawah umur. Meskipun menurut hukum belum dewasa, anak di bawah umur sebagai ahli waris juga memiliki hak yang sama atas bagian harta warisan sehingga ia juga berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari warisan (Jati, 2021). Namun, anak di bawah umur tersebut tidak cakap bertindak sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang berasal dari warisan harus diwakili oleh orang tuanya apabila berada di bawah kekuasaan orang tua atau walinya apabila berada di bawah perwalian.

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut "UU Perkawinan") menentukan bahwa anak yang belum dewasa berada di bawah kekuasaan orang tua selama orang tua tidak dicabut dari kekuasaannya. Dengan demikian, jika kekuasaan orang tua dicabut, maka kekuasaan itu harus digantikan oleh wali. Perwalian merupakan kewajiban hukum untuk mengawasi dan mengurus pribadi anak yang belum dewasa serta harta bendanya (Dewi, 2020). Tujuan adanya perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah perwalian sehingga seluruh kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab dari seorang wali (Indirakirana dkk., 2022). Baik orang tua maupun wali memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak-hak anak di bawah umur yang berada di bawah kekuasaan atau di bawah perwaliannya serta memiliki tanggung jawab untuk mengurus harta kekayaan anak tersebut dengan sebaik-baiknya.

Baik orang tua maupun wali juga berwenang mewakili segala perbuatan hukum dari anak di bawah umur. Menurut KUHPerdata, kewenangan orang tua untuk bertindak mewakili anaknya memiliki batasan, yaitu untuk mengalihkan barang-barang tidak bergerak milik anak di bawah umur harus dengan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri. Namun, UU Perkawinan tidak mengatur bahwa untuk menjual barang tidak bergerak milik anak di bawah umur diperlukan izin menjual dari pengadilan. Meskipun demikian, praktik di masyarakat menunjukkan bahwa orang tua banyak yang mengajukan permohonan perwalian dan permohonan izin menjual kepada Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Agama. Kebanyakan pemohon yang mengajukan merupakan orang tua tunggal atau salah satu orang tua telah meninggal dunia. Permohonan tersebut diajukan oleh orang tua karena hendak menjual sebagian harta anaknya untuk kepentingan bersama (Saefudin, 2022).

Kaitannya dengan pendaftaran hak atas tanah pada kantor pertanahan, ternyata tidak semua kantor pertanahan mensyaratkan adanya penetapan izin menjual. Salah satu contoh kantor pertanahan yang tidak mensyaratkan adanya penetapan izin menjual adalah Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Hal ini sebagaimana tercantum dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. Kantor Pertanahan Kota Surakarta hanya mensyaratkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat. Hal tersebut menimbulkan permasalahan berkaitan dengan keharusan penunjukan sebagai wali bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya dengan adanya Surat Keterangan Perwalian tersebut dan kedudukan akta jual beli yang dibuat tanpa adanya izin pengadilan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan mengenai penunjukan sebagai wali bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya dan kedudukan akta jual beli tanah milik anak di bawah umur yang dibuat tanpa adanya izin pengadilan dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt.

## METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian doktrinal dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan yang tujuannya adalah untuk memperoleh data sekunder (Mamudji dkk., 2005). Data sekunder yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali, Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam, dan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas buku-buku, artikel, dan tesis dalam bidang hukum yang berkaitan dengan permasalahan penjualan tanah milik anak di bawah umur. Data yang telah dihimpun kemudian dianalisis dengan metode kualitatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kasus Posisi

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 m<sup>2</sup> 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.

### Ketentuan Mengenai Penunjukan Sebagai Wali bagi Orang Tua yang Hidup Terlama untuk Dapat Bertindak Mewakili Anaknya

Pasal 1329 KUHPperdata menentukan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang.” Lebih lanjut, Pasal 1330 KUHPperdata telah mengatur bahwa yang tidak cakap membuat perjanjian salah satunya adalah anak yang belum dewasa. Adapun, kriteria usia dewasa memiliki perbedaan dalam berbagai peraturan perundang-undangan.

Kriteria belum dewasa yang diatur dalam Pasal 330 KUHPperdata adalah “mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin.” Secara *a contrario*, dapat diketahui bahwa usia dewasa menurut KUHPperdata adalah dua puluh satu tahun atau telah kawin. Ketentuan yang sama juga diatur dalam Pasal 98 ayat (1) KHI bahwa batasan usia dewasa adalah dua puluh satu tahun sepanjang anak tersebut tidak memiliki cacat fisik atau mental dan belum kawin.

Kriteria yang berbeda diatur dalam Pasal 47 ayat (1) UU Perkawinan yang berbunyi: “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.” dan Pasal 50 ayat (1) UU Perkawinan yang berbunyi: “Anak yang belum

mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.” Dengan kata lain menurut UU Perkawinan, kriteria dewasa adalah berumur delapan belas tahun atau telah kawin.

Khusus sebagai penghadap untuk membuat akta di hadapan notaris, Pasal 39 ayat (1) UJUN menentukan bahwa penghadap paling rendah berumur delapan belas tahun atau telah kawin. Selain itu, dalam bidang pertanahan ditetapkan dalam Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa dalam Rangka Pelayanan Pertanahan bahwa dewasa adalah delapan belas tahun atau telah kawin.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut, dapat dilihat bahwa terdapat keragaman batasan usia dewasa. Namun, sesuai dengan asas *lex posterior derogat legi priori* yang menyatakan bahwa hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama, maka batasan usia dewasa yang berlaku saat ini adalah delapan belas tahun atau telah kawin. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 477K/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 juga menyatakan bahwa “Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, maka berdasarkan Pasal 50 undang-undang tersebut, batas seseorang berada di bawah perwalian adalah 18 tahun.” Dalam kasus ini, A masih berusia tujuh belas tahun pada saat pembuatan akta jual beli dimaksud sehingga dapat dikatakan belum dewasa menurut hukum.

Konsekuensi yuridis dari anak yang belum dewasa memiliki dua kemungkinan, yaitu anak di bawah kekuasaan orang tua atau anak di bawah perwalian. Dalam KUHPerduta, ketentuan mengenai kekuasaan orang tua diatur dalam Pasal 299 KUHPerduta yang menentukan bahwa “Sepanjang perkawinan bapak dan ibu, tiap-tiap anak, sampai ia menjadi dewasa, tetap bernaung di bawah kekuasaan mereka, sekadar mereka tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan itu.” Berdasarkan pasal tersebut, maka setiap anak yang belum dewasa berada dalam kekuasaan orang tuanya selama kedua orang tuanya terikat dalam perkawinan dan selama mereka tidak dibebaskan dari kekuasaan itu. Dengan demikian menurut KUHPerduta, apabila perkawinan orang tua putus baik karena perceraian maupun kematian salah satu atau kedua orang tua, maka kekuasaan orang tua berakhir dan berubah menjadi perwalian.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 345 KUHPerduta yang berbunyi: “Apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak yang belum dewasa, demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, sekadar ini tidak telah dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tuanya.” Menurut pasal ini, maka perwalian menurut KUHPerduta terjadi demi hukum oleh orang tua yang hidup terlama sepanjang orang tua yang hidup terlama tersebut tidak dibebaskan dari kekuasaan orang tua.

Ketentuan mengenai kekuasaan orang tua dalam UU Perkawinan terdapat dalam Pasal 45 UU Perkawinan yang menentukan bahwa: “Kedua orang tua wajib memelihara dan mendidik anak-anak mereka sebaik-baiknya dan kewajiban orang tua tersebut berlaku sampai anak itu kawin atau berdiri sendiri, kewajiban mana berlaku terus meskipun perkawinan antara kedua orang tua putus.” Dengan demikian menurut UU Perkawinan, kedua orang tua masing-masing menjalankan kekuasaan orang tua. Artinya, baik ibu maupun bapak berwenang melakukan tindakan hukum untuk mewakili anak-anaknya yang belum dewasa (Alwesius, 2022). Jadi, kekuasaan orang tua bersifat individual karena merupakan hak individual yang masing-masing dimiliki oleh ibu dan bapak (Darmabrata, 2008). Meskipun salah satu orang tua meninggal dunia, kekuasaan orang tua tetap berlangsung terus. Begitu pula apabila perkawinan berakhir karena perceraian. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menentukan bahwa:

“Tentang akibat perceraian, berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 50 UUP, dengan adanya perceraian tidak menjadikan kekuasaan orang tua berakhir dan tidak memunculkan perwalian

(bandingkan dengan Pasal 299 KUHPdata). Hakim harus menunjuk salah satu dari kedua orang tua sebagai pihak yang memelihara dan mendidik anak tersebut (Pasal 41 UUP).”

Berdasarkan ketentuan dari Mahkamah Agung tersebut, maka dengan meninggalnya salah satu orang tua seperti yang terjadi dalam kasus ini tidak menyebabkan kekuasaan orang tua berakhir dan tidak berubah menjadi perwalian. UU Perkawinan menentukan bahwa berakhirnya kekuasaan orang tua adalah ketika kedua orang tua telah meninggal dunia, dicabut dari kekuasaannya, dan ketika anak telah dewasa. Dengan demikian, meninggalnya salah satu orang tua atau dicabutnya kekuasaan salah satu orang tua tidak menyebabkan kekuasaan orang tua berakhir dan berubah menjadi perwalian, melainkan kekuasaan orang tua tersebut tetap dijalankan oleh orang tua yang hidup terlama atau orang tua yang tidak dicabut kekuasaannya.

Kompilasi Hukum Islam sebagai pedoman bagi hakim dalam lingkungan peradilan agama juga menentukan hal yang serupa. Pasal 1 huruf h KHI memberikan definisi perwalian sebagai kewenangan yang diberikan kepada seseorang sebagai wakil untuk melakukan tindakan hukum untuk kepentingan serta atas nama anak yang kedua orang tuanya tidak ada atau orang tua yang masih hidup tidak cakap melakukan tindakan hukum. Dengan kata lain, meninggalnya salah satu orang tua saja tidak menyebabkan kekuasaan orang tua berubah menjadi perwalian.

Adapun prosedur penunjukan wali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali. Pasal 3 ayat (1) PP tersebut menentukan bahwa wali ditunjuk pada saat orang tua tidak ada, tidak diketahui keberadaannya, maupun tidak dapat melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya karena suatu alasan.

Kaitannya dengan kasus ini, A merupakan seorang anak dari pasangan suami istri B dengan Almarhumah E. Dengan demikian menurut UU Perkawinan, KHI, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, maka putusannya perkawinan akibat kematian E tidak mengakibatkan kekuasaan orang tua terhadap A berakhir. Kekuasaan orang tua tersebut tetap dijalankan oleh B sebagai orang tua yang hidup terlama selama kekuasaannya tidak dicabut. Oleh karena itu, penunjukan sebagai wali tidak diperlukan bagi B sebagai orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya. Seandainya ketentuan yang berlaku adalah KUHPdata, yaitu kekuasaan orang tua berakhir dengan meninggalnya salah satu orang tua dan berubah menjadi perwalian, tetapi perwalian itu juga tidak memerlukan penunjukan. Hal ini disebabkan perwalian menurut Pasal 345 KUHPdata terjadi demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penunjukan sebagai wali tidak diperlukan bagi B sebagai orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili A. Hal ini disebabkan menurut UU Perkawinan, KHI, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, B sebagai orang tua yang hidup terlama tetap menjalankan kekuasaan orang tua dan tidak berubah menjadi perwalian meskipun perkawinannya berakhir karena meninggalnya salah satu orang tua. Surat Keterangan Perwalian yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli juga tidak diperlukan. Seandainya ketentuan yang berlaku adalah KUHPdata dan terjadi perwalian, dalam jual beli tanah tersebut juga tidak diperlukan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan. Artinya, ada atau tidak adanya Surat Keterangan Perwalian itu tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan tersebut hanya sebagai petunjuk untuk menambah keterangan bahwa benar B sebagai bapak kandung dari A.

### **Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur yang Dibuat Tanpa Adanya Izin Pengadilan**

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Beralihnya suatu hak atas tanah harus memenuhi prosedur hukum yang ditentukan yang dapat dilihat baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Jual beli tanah

menurut hukum adat bersifat terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan kepala adat atau kepala desa setempat. Tunai memiliki arti bahwa pihak pembeli melakukan pembayaran harga kepada penjual dan secara bersamaan pihak penjual melakukan penyerahan haknya kepada pembeli untuk selamanya (Rana & Allagan, 2021).

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat meliputi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiilnya ialah baik pihak penjual maupun pihak pembeli harus merupakan subjek yang sah menurut hukum atas tanah yang menjadi objek jual beli dan tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam sengketa. Adapun, syarat formil merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut, yaitu jual beli harus dilakukan di hadapan kepala adat atau kepala desa setempat (Rondonuwu, 2017). Namun saat ini, jual beli tanah tidak lagi dilakukan di hadapan kepala desa, melainkan harus dilaksanakan di hadapan PPAT sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli yang berfungsi sebagai alat bukti serta syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan.

Sebagai salah satu syarat jual beli tanah, penjual harus merupakan orang yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Pihak yang berhak menjual tentunya merupakan pemilik yang sah dari hak atas tanah tersebut. Dalam hal pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri tanah yang bersangkutan. Namun, jika pemilik tanah lebih dari satu orang, maka mereka bersama-sama berhak menjual tanah itu. Bukan hanya satu orang saja yang bertindak sebagai penjual (Saranaung, 2017).

PPAT harus memastikan bahwa penjual merupakan pemegang yang sah dari tanah yang akan dijual, yaitu dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang terdaftar atas nama penjual. Dalam kasus ini, bukti kepemilikan tanah yang dijual adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama B, R, dan A. Hal tersebut menunjukkan bahwa adanya kepemilikan bersama atas tanah yang dijual.

Lahirnya kepemilikan bersama dapat melalui perjanjian maupun dari undang-undang. Apabila terjadi melalui perjanjian, maka kepemilikan bersama itu dapat terwujud jika terdapat sekelompok orang yang bersama-sama menghendaki kepemilikan bersama atas suatu benda. Adapun kepemilikan bersama yang berasal dari undang-undang terjadi karena adanya pewarisan sehingga ditetapkan bahwa harta warisan menjadi milik bersama para ahli waris. Selain itu, kepemilikan bersama yang berasal dari undang-undang juga dapat terjadi karena adanya perkawinan yang dilakukan tanpa perjanjian kawin, maka harta yang diperoleh selama perkawinan akan menjadi milik bersama dari suami dan istri (Girsang, 2019).

Kepemilikan bersama dalam kasus ini terjadi berdasarkan undang-undang karena adanya pewarisan. Lebih khususnya, kepemilikan bersama tersebut merupakan kepemilikan bersama yang terikat. Kepemilikan bersama yang terikat artinya terdapat beberapa orang yang bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda sebagai akibat dari hubungan yang telah ada sebelumnya di antara mereka (Syahrani, 2006). Misalnya, hak milik bersama para ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi. Dengan demikian, para ahli waris harus bertindak bersama-sama dalam melakukan tindakan hukum atas harta peninggalan selama belum dilakukan pembagian atas harta peninggalan.

Apabila hendak menjual tanah kepemilikan bersama, maka semua pemilik harus hadir di hadapan PPAT untuk membuat akta jual beli atau dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Begitu pula apabila salah satu pemilik dari kepemilikan bersama itu merupakan anak di bawah umur yang tidak cakap melakukan tindakan hukum seperti dalam kasus ini, maka jika hendak menjual tanah kepemilikan bersama harus diwakilkan oleh orang tua atau walinya.

Pada tanggal 19 Juli 2017, B menjual tanah warisan dari E di mana pada tanah tersebut juga terdapat hak bagian dari kedua anaknya termasuk A yang pada saat itu belum dewasa. Dalam Akta Jual Beli Nomor 60/2017 B bertindak untuk diri sendiri serta anaknya yang masih

di bawah umur bernama A. Adapun mengenai penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur telah diatur dalam Pasal 309 KUHPerdara yang berbunyi:

“Orang tua tak boleh memindahtangankan harta kekayaan anak-anaknya yang belum dewasa melainkan dengan memperhatikan aturan-aturan tercantum dalam bab ke lima belas Buku ke satu tentang memindahtangankan barang-barang kepunyaan anak-anak belum dewasa.”

Aturan yang dimaksud dalam pasal tersebut diatur dalam 393 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Untuk kepentingan si belum dewasa, wali tak boleh meminjam uang, pun tak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barangnya tak bergerak, pun pula tak boleh menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa mendapat kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri. Pengadilan takkan memberikan kuasa ini, melainkan berdasar atas keperluan yang mutlak, atau jika terang ada manfaatnya dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah akan para keluarga sedarah atau semenda si belum dewasa dan akan wali pengawas.”

Dengan melihat kedua pasal di atas, pada prinsipnya menurut KUHPerdara orang tua tidak boleh mengalihkan barang tidak bergerak milik anak belum dewasa kecuali telah mendapatkan izin (kuasa) dari pengadilan negeri. Namun, UU Perkawinan tidak mengatur hal tersebut. Dalam Pasal 48 UU Perkawinan hanya diatur sebagai berikut:

“Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.”

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

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

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

Ketentuan-ketentuan di atas mengatur bahwa pada prinsipnya penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur tidak diperbolehkan. Penjualan barang tidak bergerak itu baru boleh dilakukan apabila kepentingan si anak menghendakinya. Namun, terdapat ketentuan yang berbeda antara KUHPerdara dengan UU Perkawinan dan KHI. KUHPerdara mengatur bahwa untuk dapat menjual atau memindahtangankan harta kekayaan milik anak di bawah umur dipersyaratkan adanya izin dari pengadilan, sedangkan UU Perkawinan dan KHI tidak mensyaratkan bahwa penjualan harta kekayaan milik anak di bawah umur diperlukan izin menjual dari pengadilan. Dalam hal ini, orang tua yang beragama Islam dianggap tidak menundukkan diri kepada KUHPerdara sehingga tunduk pada UU Perkawinan dan KHI. Hal ini juga sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum. Dalam kasus ini, B beragama Islam sehingga dianggap tidak menundukkan diri kepada KUHPerdara. Oleh karena itu, sebenarnya B dengan sendirinya dapat bertindak sebagai wakil anak dalam menjual benda tidak bergerak milik anak tanpa diperlukan izin dari pengadilan negeri asalkan terdapat kepentingan dari anak tersebut. Namun, jika orang tua yang akan mewakili anak di bawah umur

tersebut tunduk pada KUHPperdata, maka penetapan izin (kuasa) menjual dari pengadilan negeri tetap diperlukan agar jual beli tersebut sah.

Istilah kuasa sendiri menurut J. Satrio memiliki arti kewenangan untuk bertindak atas nama orang lain yang memberikan kuasa (Satrio, 2018). Orang tua dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama anaknya yang belum dewasa. Kuasa dari pengadilan negeri diperlukan agar hakim dapat menilai apakah benar ada kepentingan anak yang menghendaki dilakukannya penjualan barang tidak bergerak milik anak di bawah umur. Apa yang dimaksud dengan kepentingan si anak tidak terbatas hanya untuk kepentingan pemenuhan kebutuhan hidup anak sehari-hari dan biaya pendidikan anak, tetapi dapat diperluas meliputi tambahan modal usaha. Harapannya, usaha itu akan berkembang sehingga keuntungannya dapat bermanfaat di kemudian hari bagi si anak (Sukmana, 2015).

Tidak adanya ketentuan dalam UU Perkawinan dan KHI bahwa orang tua yang mewakili anaknya harus melakukan suatu hal tertentu terlebih dahulu, seperti memohon penetapan pengadilan menunjukkan bahwa kewenangan orang tua untuk mewakili anak di bawah umur timbul dengan sendirinya dalam hal peristiwa yang diatur dalam undang-undang terjadi (Satrio, 2018). Bentuk perwakilan seperti itu merupakan bentuk perwakilan yang didasarkan pada undang-undang saja. Artinya, berdasarkan Pasal 47 ayat (2) dan Pasal 48 UU Perkawinan *jo* Pasal 98 ayat (2) dan Pasal 106 ayat (1) KHI, B dengan sendirinya dapat bertindak selaku wakil anak dalam menjual benda tidak bergerak milik anak selama ada kepentingan anak yang menghendaki. Kepentingan anak itu baik berupa kebutuhan hidup bagi si anak, biaya pendidikan anak, maupun dapat juga berupa modal usaha yang dapat digunakan oleh orang tua dalam menjalankan kegiatan usahanya asalkan hasil dari kegiatan usaha tersebut digunakan untuk kepentingan si anak.

Kantor Pertanahan Kota Surakarta juga menyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli tanah milik anak di bawah umur, tidak diperlukan adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri. Namun, pendaftaran peralihan hak tersebut cukup dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pihak penjual dan Surat Keterangan Perwalian yang ditandatangani oleh lurah dan camat. Sebenarnya, Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan tersebut tidak diperlukan karena B sebagai orang tua yang hidup terlama tetap menjalankan kekuasaan orang tua dan tidak berubah menjadi perwalian.

Hal tersebut menunjukkan bahwa dalam praktiknya tidak semua Kantor Pertanahan mewajibkan adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur akibat jual beli. Biasanya Kantor Pertanahan tidak meminta penetapan kuasa menjual dari pengadilan negeri jika yang mewakili anak di bawah umur merupakan bapak atau ibu kandungnya sendiri karena pada umumnya orang tua akan melindungi kepentingan dari anak di bawah umur dan tidak akan melakukan tindakan hukum yang dapat merugikan anak tersebut. Lain halnya apabila yang mewakili anak di bawah umur adalah wali yang bukan orang tua kandungnya, pada umumnya Kantor Pertanahan akan meminta penetapan izin menjual dari pengadilan negeri (Sukmana, 2015).

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan, maka kedudukan akta jual beli tanah milik anak di bawah umur dalam kasus ini tetap sah meskipun tanpa penetapan izin menjual dari pengadilan negeri karena B tidak tunduk pada KUHPperdata. Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta Akta Jual Beli Nomor 60/2017 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT HM, S.H tidak berkekuatan hukum adalah tidak tepat. Terlebih lagi, Kantor Pertanahan Kota Surakarta juga telah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut meskipun tanpa adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri. Artinya, kebiasaan dalam praktik di Kantor Pertanahan Kota Surakarta memang tidak mensyaratkan adanya penetapan izin menjual dari pengadilan negeri bagi orang tua kandung yang hendak menjual harta anak di bawah umur, melainkan cukup dengan Surat Keterangan

Perwalian dari kelurahan. Dengan syarat, tindakan tersebut didasarkan pada kepentingan si anak. Meskipun begitu, baik orang yang akan melakukan tindakan hukum tunduk pada KUHPdata maupun tidak tunduk pada KUHPdata, sebaiknya PPAT tetap meminta agar orang tua yang akan mewakili anak di bawah umur melakukan permohonan penetapan izin menjual kepada pengadilan negeri. Hal ini dimaksudkan sebagai upaya preventif untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari dan menjaga agar akta yang dibuatnya tetap memiliki kekuatan hukum walaupun dalam praktik terdapat Kantor Pertanahan yang tidak mewajibkan penetapan izin menjual dari pengadilan negeri.

## KESIMPULAN

Penunjukan sebagai wali tidak diperlukan bagi orang tua yang hidup terlama untuk dapat bertindak mewakili anaknya. Hal ini disebabkan menurut UU Perkawinan, KHI, dan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, B sebagai orang tua yang hidup terlama tetap menjalankan kekuasaan orang tua dan tidak berubah menjadi perwalian meskipun perkawinannya berakhir karena meninggalnya salah satu orang tua. Seandainya ketentuan yang berlaku adalah KUHPdata, yaitu kekuasaan orang tua berakhir dengan meninggalnya salah satu orang tua dan berubah menjadi perwalian, tetapi perwalian itu juga tidak memerlukan penunjukan. Hal ini disebabkan perwalian menurut Pasal 345 KUHPdata terjadi demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama. Surat Keterangan Perwalian yang dipersyaratkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli juga tidak diperlukan karena tidak menimbulkan akibat hukum apapun. Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan tersebut hanya sebagai petunjuk untuk menambah keterangan bahwa benar B sebagai bapak kandung dari A.

Kedudukan akta jual beli tanah milik anak di bawah umur dalam kasus ini tetap sah meskipun tanpa penetapan izin menjual dari pengadilan negeri karena B tidak tunduk pada KUHPdata. UU Perkawinan dan KHI tidak mensyaratkan bahwa penjualan harta kekayaan milik anak di bawah umur diperlukan izin menjual dari pengadilan. Dengan syarat, tindakan menjual tanah milik anak di bawah umur tersebut memang didasarkan pada kepentingan si anak, yang dapat berupa biaya hidup, biaya pendidikan, dan modal usaha yang hasilnya dapat digunakan untuk kepentingan anak. Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan bahwa jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta Akta Jual Beli Nomor 60/2017 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT HM, S.H tidak berkekuatan hukum adalah tidak tepat.

## REFERENSI

- Alwesius. (2022). *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Alwesius. (2022). *Keterangan Hak Mewaris serta Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan bagi Warga Negara Indonesia (Pasca Permen ATR/KA.BPN No. 16 Tahun 2021)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Anggita, R. P. (2020). Kedudukan Akta Keterangan Hak Mewaris Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Keterangan Sebagian Ahli Waris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2180K/Pdt/2017). *Indonesian Notary*, 2(27), 584–605. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/27>.
- Darmabrata, W. (2008). *Tinjauan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Beserta Undang-Undang dan Peraturan Pelaksanaannya*. Jakarta: Gitama Jaya.
- Dewi, E. C. (2020). Tinjauan Yuridis Mengenai Perwalian Anak Yatim Piatu yang Masih dibawah Umur. *Perspektif Hukum*, 20(2), 328–346. <https://doi.org/10.30649/ph.v20i2.83>.
- Girsang, H. S. (2019). *Kedudukan Ahli Waris Pengganti terhadap Bangunan yang Dibangun di Atas Tanah Hak Milik Bersama yang Terikat* [Tesis]. Jakarta: Universitas Indonesia.

- Indirakirana, A., Febrinayanti Dantes, K., & Setianto, M. J. (2022). Implementasi Perwalian terhadap Anak di Bawah Umur pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli di Kota Singaraja. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2), 414–423. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i2.51635>.
- Jati, Z. A. (2021). Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak Sebagai Wali. *Alethea: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 115–130. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p115-130>.
- Mamudji, S., Hang, R., Supriyanto, A., Erni, D., & Simatupang, D. P. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rana, G. V., & Allagan, T. M. P. (2021). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Pembaruan Data Sertipikat Ditinjau Berdasarkan Sifat Terang dan Tunai (Studi Kasus Putusan Nomor 292/Pid.B/2020/PN Jkt.Brt). *Jatiswara*, 36(3), 262–271. <https://jatiswara.unram.ac.id/index.php/js/article/view/339>.
- Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, V(4), 114–121. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/16104>.
- Saefudin. (2022). *Perwalian Anak oleh Orang Tua Kandungnya dalam Perspektif Teori dan Praktek di Pengadilan Agama*. pa-yogyakarta.go.id. <https://pa-yogyakarta.go.id/article/Perwalian-Anak-Oleh-Orang-Tua-Kandungnya>.
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, VI(1), 13–21. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081>.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2018). *Perwakilan dan Kuasa*. Depok: Rajawali Pers.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sukmana, D. M. (2015). *Analisis Penetapan Pengadilan Negeri atas Izin Penjualan Barang Tidak Bergerak Milik Anak Di Bawah Umur* [Tesis]. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Syahrani, R. (2006). *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumnus.
- Wasdikin, Atoilah, M. M. F., Iskandar, Y., & Pakarti, M. H. A. (2023). Asas Hukum Kewarisan Islam Sebagai Parameter dalam Menyelesaikan Masalah Waris. *Al-Ahwal Al-Syakhsiyyah: Jurnal Hukum Keluarga dan Peradilan Islam*, 4(1), 15–28. <https://doi.org/10.15575/as.v4i1.21052>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.
- Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.