

IMPLEMENTASI PERWALIAN TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR PADA PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI DI KOTA SINGARAJA

Ayu Indirakirana¹, Komang Febrinayanti Dantes², Muhamad Jodi Setianto³
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: {indira.kirana2000@gmail.com, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id,
jodi.setianto@undiksha.ac.id}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja, (2) mengetahui implementasi perwalian terhadap anak di bawah umur pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja, serta (3) mengetahui akibat hukum dari peralihan hak atas tanah karena jual beli pada anak di bawah umur. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Penentuan sampel yang digunakan adalah *non probability sampling* dengan bentuk *Purposive Sampling*. Pengolahan dan analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian ini pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kota Singaraja diawali dengan pembuatan akta jual beli, pendaftaran tanah, setelah itu dilanjutkan proses baliknama. Implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja, dalam prakteknya di lapangan, banyak kasus seseorang melakukan perwalian tanpa melakukan permohonan perwalian kepada Pengadilan Negeri, kebanyakan permohonan perwalian yang dilakukan di daerah Kota Singaraja cukup dengan menyertakan surat keterangan dari desa. Sehingga tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali. Sehingga perwalian yang dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akibat hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak dibawah umur yang dapat terjadi yaitu beralihnya suatu kepemilikan hak atas tanah menjadi hak milik anak tersebut, serta segala hal yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki anak dibawah umur tersebut secara langsung mengikuti sebagai akibat dari adanya perwalian itu sendiri.

Kata kunci : Perwalian, Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli

Abstract

This research attempts to (1) figure out the implementation of the transfer of land rights due to sale and purchase in Singaraja City, (2) figure out the implementation of guardianship for children in the practice of the ownership rights transfer of land due to sale and purchase in Singaraja City, and (3) figure out legal consequences of the transfer of land rights due to sale and purchase for children. The type of research used is a descriptive type of empirical legal research. Determination of the sample used is non-probability sampling in the form of purposive sampling. Data processing and analysis was carried out in a qualitative descriptive manner. Based on this research, the implementation of the transfer of land rights in Singaraja City begins with the making of a deed of sale and purchase, land registration, then the transfer process continues. Implementation of guardianship for children while transferring land rights as a result of sales and purchases in Singaraja City, in practice in the field, there are many cases of someone doing guardianship without making an application for guardianship to the District Court, most guardianship applications made in the Singaraja City area are enough to include a letter information from their village officer. So, that is not in accordance with the provisions in Article 9 paragraph (4) of Government Regulation Number 29 of 2019 which concerning about the Terms and Procedures for Appointing Guardians. Because of that, the guardianship that

carried out does not have binding legal force. The legal consequences of the transfer of land rights due to sale and purchase for children can occur with the transfer of an ownership of land rights to the property of the child as well as all matters relating to the land owned by the children directly follow as a result of the guardianship itself.

Keywords: *guardianship, transition of land rights, sale and purchase*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau sebagai tempat tinggal (Syarief, 2012: 4). Tanah dalam kehidupan manusia memiliki peran penting karena merupakan sumber dari kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu kita tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia adalah negara agraris dengan wilayah yang sangat luas (Mulyono, 2013).

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan bagian dari sumber daya alam utama, yang selain mempunyai nilai batiniah yang mendalam bagi rakyat Indonesia juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan masyarakat yang semakin beragam dan meningkat baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungan internasional (Ilhamdi, 2016: 3). Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumberdaya alam bagi orang banyak hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyebutkan "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." (Anam dkk, 2019). Maka demi itu tanah dapat dikatakan sebagai aset pembangunan nasional yang sangat potensial.

Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut memberikan pengaruh pada masyarakat untuk berlomba-lomba menguasai dan

memiliki bidang tanah yang diinginkan karena mengandung nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan, sehingga sering kali tanah menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.

Upaya perlindungan hak kepemilikan dengan, ini memerlukan hukum sebagai peraturan yang dapat mengatur suatu tatanan masyarakat. Menurut Utrecht 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 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 (Savira dkk, 2015: 3). 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 (Sutedi, 2016: 1). 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 (Marina, 2014: 1). 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 (Zuraida, 2016: 2). 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 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.

Peralihan hak atas tanah dengan jual beli dapat diawali dari pembuatan akta perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris. Istilah perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan akta perikatan jual beli memiliki makna yang sama yaitu dibuat dihadapan Notaris dan hanya bersifat sementara atau sebagai perjanjian pendahuluan karena untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT (Fatoni, Susentyo, 2017: 2).

Perikatan berasal dari perjanjian jual beli yang harus memenuhi syarat sah jual beli berdasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata, pasal ini mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan mereka mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Proses pembuatan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT serta penyerahan yuridis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanahnya tunduk pada Hukum Agraria, yaitu meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian mengenai jual beli tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pada Pasal 20 ayat (2) yang menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Yang dimaksudkan dengan beralih yaitu bukan terjadi karena suatu perbuatan hukum melainkan adanya peristiwa hukum, sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengangan sehingga terdapat suatu

perbuatan hukum mengenai hak milik tersebut.

Peralihan hak atas tanah juga tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam ketentuan pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan suatu rumah susun, termasuk pemberian surat tandabukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas suatu rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Jika dilihat apabila transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan melibatkan anak dibawah umur, sedangkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian salah satunya mengenai kecakapan yang dalam hal ini tidak dapat dipenuhi, maka peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan seorang diri oleh seorang anak karena tidak memiliki kecakapan sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum sebagai salah satu syarat dalam pembuatan akta perikatan jual beli. Terkait dengan hal tersebut, seorang anak dibawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kecakapan untuk melakukan sebuah perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata mengatur mengenai subjek hukum yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang

telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Namun dari ketentuan Nomor 3 ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dilihat dari isi Pasal 1330 KUHPerdata ini dapat ditafsirkan bahwa subjek hukum yang cakap melakukan perbuatan hukum ataupun membuat perjanjian adalah orang-orang yang sudah dewasa dan merupakan orang yang tidak ditaruh di bawah pengampuan (Hikmah, 2015). Sehingga peralihan hak harus dilakukan oleh seorang yang mewakili anak di bawah umur tersebut oleh orang tua maupun orang lain yang diangkat sebagai wali sesuai pada peraturan hukum yang berlaku.

Permasalahan mengenai implementasi perwalian terhadap anak di bawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah kerap kali terjadi di seluruh wilayah Indonesia, baik di kota-kota besar hingga kota-kota kecil. Adanya permasalahan ini juga terjadi pada salah satunya di kota di provinsi Bali, yakni di Kota Singaraja.

Kota Singaraja merupakan bagian wilayah administratif dari Kecamatan Buleleng dan merupakan bagian wilayah Kabupaten Buleleng. Kabupaten Buleleng yang terletak di bagian utara pulau Bali secara geografis Buleleng merupakan kabupaten yang terluas wilayahnya di antara kabupaten lain di Bali. Dari batas pegunungan yang membujur timur-barat sepanjang pertengahan Bali termasuk ke dalam wilayah Buleleng. Buleleng adalah wilayah yang lengkap memiliki gunung, daratan, dan laut utara Pulau Bali. Akibat dari luasnya wilayah yang dimiliki, tidak menutup kemungkinan sering terjadinya peralihan hak atas tanah salah satunya peralihan yang terjadi pada anak di bawah umur.

Pada salah satu Kantor Notaris/PPAT di Kota Singaraja yang merupakan objek penelitian ini, ditemukan adanya pelaksanaan peralihan hak karena jual beli. Salah satu contohnya yaitu kegiatan peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilakukan dengan melibatkan anak dibawah umur. Jual beli tanah tersebut dalam prosesnya pihak pembeli

ingin membeli tanah yang kemudian akan diatas namakan anaknya, yang mana menurut Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang ruang lingkupnya banyak berkaitan dengan masalah perjanjian. Dalam Pasal 39 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa, "Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 tahun atau telah menikah, dan
- b. cakap melakukan perbuatan hukum"

Sehingga dapat diartikan bahwa batas usia kedewasaan dalam kaitannya dengan kecakapan membuat perjanjian telah bergeser dari 21 tahun menjadi 18 tahun maka anak tersebut masih dalam kategori anak dibawah umur.

Pihak pembeli sebagaimana merupakan orang tua dari anak tersebut tidak mengetahui bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh anak dibawah umur karena tidak memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Pada proses peralihan hak atas tanah diawali dengan melakukan perjanjian jual beli yang dilaksanakan di kantor Notaris/PPAT. Dalam prosesnya, Notaris/PPAT menjelaskan bahwa anak dibawah umur tidak dapat melakukan suatu perjanjian karena tidak memiliki kecakapan. Solusi yang ditawarkan agar tanah tersebut dapat diatasnamakan oleh anaknya yaitu dapat dilakukan dengan perwalian.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian, yang selanjutnya dibuat dalam bentuk skripsi dengan judul : **" Implementasi Perwalian Terhadap Anak Di Bawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kota Singaraja"**.

METODE

Pada penelitian ini digunakan metode penelitian hukum empiris. Dalam bahasa Inggris hukum penelitian hukum empiris disebut *empirical legal empirisch juridisch onderzoek* (Salim dan Erlies, 2013). Penelitian hukum empiris

merupakan suatu penelitian hukum yang menganalisis serta mengkaji bekerjanya hukum di masyarakat (Ishaq, 2017:70). Dalam penelitian ini terdapat kesenjangan yang terjadi di lapangan antara *das sollen* yang merupakan norma dengan *das sein* yaitu realita hukum (Ali dan Heryani, 2012).

Metode ini bertujuan untuk dapat mengkaji permasalahan hukum terkait implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kota Singaraja. Penelitian ini bersifat deskriptif, yang mana metode deskriptif merupakan penggambaran secara nyata mengenai gejala-gejala, fakta-fakta, atau kejadian-kejadian yang timbul di masyarakat (Zuriah, 2012). Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan keadaan yang menjadi objek permasalahan serta memberikan gambaran tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai hal yang menjadi pokok permasalahan.

Adapun data dan sumber data yang digunakan terdiri dari data primer yang merupakan data yang didapatkan dari sumber utama berdasarkan dari responden atau informan yang terkait langsung dengan objek penelitian dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelaahan studi kepustakaan.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data primer serta data sekunder pada penelitian ini menggunakan teknik studi dokumen, teknik observasi, dan teknik wawancara (Fajar & Yulianto, 2015:25).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kota Singaraja

Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lainnya. Dialihkannya suatu hak, memiliki arti bahwa adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain.

Penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu

karena peristiwa hukum dan karena adanya perbuatan hukum. Karena peristiwa hukum, yaitu peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, contohnya terjadinya pewarisan. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perbuatan yang disengaja dari pemilik hak atas tanah untuk dialihkan kepada pihak lainnya, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan serta pemberian dengan wasiat dan lelang (Nuridin, Wildan, 2020).

Peralihan hak atas tanah erat kaitannya dengan hukum dan ditandai dengan adanya bukti. Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan lain-lain. Peralihan tersebut dapat terjadi antar pribadi maupun antara negara dengan pribadi. Pemberian kepastian dan kekuatan hukum kepada pemilik tanah, peralihan harus dilakukan sesuai pada ketentuan hukum yang mengatur mengenai peralihan hak.

Pada UUPA istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 yang menyebutkan bahwa yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. dalam pasal lain, tidak terdapat kata yang menyebut mengenai jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Kata dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui perbuatan hukum berupa jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.

Perjanjian jual beli adalah suatu ikatan yang bertimbang balik dalam mana pihak satu yaitu si penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya yaitu pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak tersebut.

Sebelum terjadinya peralihan hak atas tanah, antara kedua pihak terlebih dahulu harus melakukan perjanjian atau kesepakatan bersama mengenai bidang tanah yang nantinya akan dialihkan haknya. Dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli terdapat dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli

tanah, yakni subjek dan objek jual beli tanah tersebut.

Subjek jual beli tanah merupakan para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan yaitu calon penjual tanah harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut. Sedangkan objek jual beli tanah yakni hak atas tanah yang akan dijual. Jual beli tanah bertujuan untuk dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, yang secara hukum merupakan haknya.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut UUPA, mengingat dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah serta benda yang berada di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan adanya penyerahan yuridis, yakni penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, yang meliputi prosedur dengan menggunakan dokumen yang dibuat dihadapan PPAT (Zulhadji, 2016).

Proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli diawali dengan proses pembuatan akta jual beli, yang diawali dengan melakukan pengecekan sertifikat di kantor pertanahan, melakukan pencocokan koordinat peta, penyerahan uang dari pembeli ke penjual, pembuatan akta serta pembacaan akta, selanjutnya dilanjutkan dengan penandatanganan akta dan melakukan verifikasi pembayaran pajak pembeli dan pajak penjual.

Selanjutnya terdapat proses pendaftaran yang pada prosesnya dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Singaraja, pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kota Singaraja telah berjalan sesuai dengan ketentuannya. Peralihan hak atas tanah apabila dilihat dari prosesnya diawali dengan melakukan konsultasi dengan mendatangi kantor PPAT terlebih dahulu melihat duduk masalah, kedua melakukan pengecekan

kelengkapan berkas dan persyaratan yang harus dipenuhi, ketiga pembuatan akta dan penandatanganan akta setelah persyaratan dan dokumen yang diperlukan telah dipenuhi maka dapat dilanjutkan dengan melakukan penandatanganan akta jual beli. Proses tersebut sama dengan yang tertuang dalam UUPA.

Implementasi Perwalian Terhadap Anak Di Bawah Umur Pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Kota Singaraja

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.

Walilah 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 (Jati,2021).

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 (Maradona,2018):

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.
- (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

memiliki ikatan darah dengan anak dibawah umur, dapat melakukan perwalian tanpa melakukan permohonan perwalian kepada Pengadilan Negeri, kebanyakan permohonan yang dilakukan di daerah Kota Singaraja mengenai perwalian itu sendiri cukup dengan menyertakan surat keterangan dari desa yang menyatakan bahwa perwalian tersebut dibuat oleh orang tua sah dari anak tersebut. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang menyatakan bahwa, "Seseorang atau badan hukum dinyatakan sebagai Wali setelah mendapatkan penetapan dari Pengadilan". Maka dari itu terdapat kesenjangan antara das sein dan das sollen antara fenomena yang terjadi di lapangan dengan peraturan yang berlaku. Pengangkatan seorang wali harus dilakukan dengan penetapan pengadilan meskipun sebelumnya telah ditunjuk dengan surat wasiat atau lisan serta wali harus seagama dengan anak yang akan diwalikan. Sehingga perwalian yang dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka sebagian besar perwalian yang terjadi di Kota Singaraja termasuk dalam perwalian yang ditunjuk oleh bapak atau ibu sendiri dengan surat wasiat atau dengan akta tersendiri dan selain itu bentuk perwalian yang dipergunakan yakni perwalian yang diangkat oleh Hakim dengan adanya putusan pengadilan.

Akibat Hukum dari Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Anak Di Bawah Umur

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas dasar suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum dari subjek hukum itu sendiri. Adapun wujud dari akibat hukum tersebut dapat berwujud sebagai berikut:

- a. Lahir atau berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahir atau berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukannya suatu tindakan melawan hukum.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. 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 dari adanya perwalian itu sendiri.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke

pihak lainnya. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kota Singaraja berjalan sesuai dengan ketentuannya. Pelaksanaanya diawali dengan melakukan proses pembuatan akta jual beli, selanjutnya terdapat proses pendaftaran yang pada prosesnya dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Singaraja, pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, setelah itu dilanjutkan dengan proses baliknama.

2. Implementasi perwalian terhadap anak dibawah umur pada pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kota Singaraja, disebutkan bahwa pada Perwalian dalam prakteknya di lapangan, banyak kasus seseorang yang memiliki ikatan darah dengan anak dibawah umur, melakukan perwalian tanpa melakukan permohonan perwalian kepada Pengadilan Negeri, kebanyakan permohonan perwalian yang dilakukan di daerah Kota Singaraja cukup dengan menyertakan surat keterangan dari desa yang menyatakan bahwa perwalian tersebut dibuat oleh orang tua sah dari anak tersebut. Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali yang menyatakan bahwa, "Seseorang atau badan hukum dinyatakan sebagai Wali setelah mendapatkan penetapan dari Pengadilan". Sehingga perwalian yang dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
3. Akibat hukum merupakan suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur dalam hukum. Adapun akibat hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli oleh anak dibawah umur yang dapat terjadi yaitu beralihnya suatu kepemilikan hak atas tanah yang sepenuhnya menjadi hak milik anak

tersebut, Segala hal yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki anak dibawah umur tersebut secara langsung mengikuti sebagai akibat dari adanya perwalian itu sendiri.

Berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan di lapangan yang telah dipaparkan di atas, maka terdapat beberapa saran yang dapat diajukan, yaitu sebagai berikut :

1. Kepada Instansi atau lembaga yang berwenang memberikan jasa hukum yakni Notaris/PPAT, diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada klien yang dalam berkonsultasi mengenai hukum tanah, khususnya terkait dengan pelaksanaan perwalian terhadap anak dibawah umur dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli agar proses perwalian anak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 sehingga tidak terjadi penyimpangan terhadap regulasi yang ada serta perwalian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
2. Kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), diharapkan dalam menerima permohonan pendaftaran tanah tidak mendahulukan pihak-pihak tertentu, sehingga tidak menimbulkan hal-hal yang dapat merugikan para pemohon. Pihak BPN juga diharapkan selalu menjadi pihak yang senantiasa dapat menolong masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam proses pelayanan. Serta proses peralihan hak atas tanah diharapkan dapat berjalan secara sistematis.
3. Kepada masyarakat diharapkan bisa lebih memahami bagaimana alur dalam proses perwalian dalam peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli dan diharapkan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

Anam, Khoirul DKK. "*Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Warisan*". Jurnal Akrab Juara. Vol. 4 No. 5, 2019

- Fajar, Mukti. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Fatoni, M. F., & Susetyo, W. 2017. "Tinjauan Yuridis Akad Jual Beli Tanah Dengan Subjek Hukum Anak Dibawah Umur". *Jurnal Supremasi*, 7(1), 5.
- Hikmah, N. 2015. "Analisis Terhadap keragaman Batas Umur Anak Ditinjau Menurut Peraturan Perundang-undangan dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri". *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 6675.
- Ilhamdi. "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Perusahaan dikawasan Industri Di Indonesia". *Jurnal De Lega Lata*. Vol.1 No.2, 2016
- Jati, Zahra Apritania. 2021. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali". *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA*. Vol.4, No. 2, 2021.
- 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
- Marina, Vera. 2014. "Kedudukan Anak di Bawah Umur dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Berasal dari Hibah Dihubungkan dengan Kompilasi Hukum Islam dan Hukum Adat". Skripsi, Universitas Padjadjaran
- Mulyono, Bambang Eko. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent* Vol. 2, 2013
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali
- Sutedi, Adrian. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*. Jakarta: Gramedia
- Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Pertama*. Jakarta: Gramedia
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Zulhadji, Ardiansyah. 2016. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960". *Lex Crimen* Vol.V/No.4/Apr-Jun/2016
- Zuraida, Arfa. 2016. "Implementasi Jual Beli Tanah Hak Milik Anak Dibawah Umur Yang Dibuat Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat)". Skripsi, Fakultas Hukum UNISSULA.
- Zuriah, Nurul. 2012. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara