

**Peran Balai Harta Peninggalan Pada Proses Peralihan
Hak Atas Tanah Ahli Waris Di Bawah Umur**

***The Role of the Estates and Estates Office in the Process
of Transferring Land Rights to Underage Heirs***

¹Widarko, ²Arief Syahrul Alam

^{1,2}Universitas Wijaya Putra Surabaya

Email: ¹widarko.71@gmail.com, ²syahrulalam@uwp.ac.id

Abstrak

Sejak diberlakukannya Permenkumham Nomor 7 Tahun 2021 Balai Harta Peninggalan menentukan setiap peralihan hak kebendaan yang melibatkan ahli waris di bawah umur harus melalui pendampingan pihak Balai Harta Peninggalan. Tujuannya ialah untuk melindungi hak-hak keperdataan mereka dan menjamin keamanan serta manfaat bagi para pihak khususnya anak yang masih berada di bawah umur. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis pelaksanaan fungsi Balai Harta Peninggalan pada proses peralihan hak atas tanah ahli waris dalam perwalian dan untuk menganalisis urgensi keterlibatan Balai Harta Peninggalan pada proses peralihan hak atas tanah ahli waris dalam perwalian. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif dengan fokus kajiannya adalah hukum positif yang merupakan hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu. Balai Harta Peninggalan secara fungsi memiliki kewenangan untuk memberikan pendampingan, persetujuan, atau rekomendasi dalam proses peralihan harta benda (termasuk tanah dan aset lainnya) yang diwariskan, terutama jika terdapat ahli waris yang masih di bawah umur dalam perwalian, meskipun status perwalian anak tersebut telah ditetapkan oleh pengadilan. Tujuan lainnya terkait keterlibatan Balai Harta Peninggalan sebagai pengawas wali atau pengampu dapat menjamin hak-hak anak di bawah umur dan orang yang berada di bawah pengampuan, serta mencegah perbuatan melanggar hukum yang dapat merugikan mereka dalam pengelolaan harta kekayaan.

Kata kunci: urgensi, balai harta peninggalan, peralihan hak, anak

Abstract

Since the enactment of Permenkumham Number 7 of 2021, the Estate Office has determined that every transfer of property rights involving underage heirs must go through the assistance of the Estate Office. The aim is to protect their civil rights and ensure the security and benefits for the parties, especially children who are still minors. The purpose of this study is to determine the implementation of the

function of the Inheritance Office in the process of transferring land rights to heirs in guardianship and to analyze the urgency of the involvement of the Inheritance Office in the process of transferring land rights to heirs in guardianship. This study uses a normative research type with the focus of the study being positive law which is the law that applies at a certain time and place. The Inheritance Office functionally has the authority to provide assistance, approval, or recommendations in the process of transferring inherited property (including land and other assets), especially if there are heirs who are still minors in guardianship, even though the status of the child's guardianship has been determined by the court. Other objectives related to the involvement of the Inheritance Office as a supervisor of guardians or custodians can guarantee the rights of minors and people under guardianship, and prevent unlawful acts that can harm them in managing assets.

Keywords: *urgency, estates house, transfer of rights, children*

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1330 jo Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) disebutkan bahwa ahli waris yang masih berusia di bawah umur, tidak dapat melakukan perbuatan hukum oleh dirinya sendiri secara menurut hukum setiap tindakan yang terkait karena dianggap orang yang belum cakap hukum. Karena anak yang masih di bawah umur dianggap belum cakap hukum sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum maka oleh karena itu diperlukan seseorang wali yang sudah dewasa. Dalam Pasal 345 KUHPperdata dijelaskan bahwa perwalian anak yang belum dewasa akan dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup apabila salah satu orang tua si anak sudah meninggal dunia kecuali orang tua yang masih hidup tersebut tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua. Diperlukan tetapan sebagai seorang wali dari pengadilan negeri setempat untuk anak yang masih bertindak di bawah naungan orang tua (Jati, Z. A. 2022:115-130).

Wali merupakan seseorang yang mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri yang ditunjuk oleh pengadilan negeri untuk diberi kewenangan mengurus kelangsungan hidup dari si anak tersebut maupun mengurus harta anak tersebut selama masih berada di perwaliannya. Dalam hukum Islam menjelaskan bahwa hukum Islam memberikan arti bahwa perwalian merupakan penguasaan sepenuhnya yang diberikan oleh agama Islam terhadap

seseorang untuk melindungi maupun menguasai orang atau barang. Wali merupakan orang yang diberikan kekuasaan perwalian oleh agama. Dalam Kompilasi Hukum Islam dijelaskan bahwa perwalian merupakan kewenangan yang diberikan oleh pengadilan agama kepada orang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum untuk sebagai wakil melakukan kepentingan atas nama anak yang di bawah perwaliannya tersebut dimana anak tersebut tidak memiliki kedua orang tua atau orang tua masih hidup tetapi memiliki perilaku yang tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Wali tidak bisa serta merta untuk dapat memindahkan hak atas tanah milik anak tersebut kepada orang lain meskipun wali diberikan hak dan wewenang untuk mengelola harta dari anak yang di bawah perwaliannya tanpa adanya penetapan perwalian dari pengadilan negeri setempat untuk melakukan tindakan peralihan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan suatu hak yang memberikan suatu wewenang terhadap seseorang untuk mempunyai suatu hak yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat dari tanah tersebut (Dian Ekawati, dkk, 2021: 90)

Sebagaimana ketentuan Pasal 2 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata) menyebutkan bahwa: “Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendaknya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada”. Definisi anak dalam berbagai sumber peraturan perundang undangan di Indonesia beragam adanya, namun secara dominan definisi anak diartikan sebagai seseorang yang masih belum berusia 18 (delapan belas) tahun. Secara prinsip dasar anak mempunyai hak untuk dipenuhi kebutuhannya, di sinilah peran orang tua ataupun wali dari anak tersebut, tetapi dalam hal-hal tertentu orang tua dapat dicabut kekuasaannya dari diri seorang anak (Widagdo, R. W. 2018).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 KUHPerdata di atas bahkan secara tersirat menjelaskan bahwa setiap individu sejak dilahirkan sebagai pembawa hak dan kewajiban, terutama yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan seperti hak kepemilikan atas suatu kebendaan. Lahirnya seorang anak sebagaimana dijelaskan di atas bermula dari ikatan perkawinan yang dijalin antara seorang laki-laki dengan perempuan, karena sesungguhnya setiap individu dapat melangsungkan perkawinan dan setiap perkawinan dapat melahirkan keturunan

sebagai ahli waris masa depan terhadap orang tuanya. Kekuasaan perwalian meliputi kekuasaan terhadap pribadi dan benda/harta kekayaan anak. Pelaksanaan kekuasaan perwalian oleh wali diharapkan memberi manfaat bagi anak dan juga harta kekayaannya (Ishak. 2017:572–573).

Pada hakikatnya perwalian ialah penguasaan penuh yang diberikan oleh agama kepada seseorang untuk menguasai dan melindungi orang atau barang. Secara ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh Tuhan Yang Maha Esa bahwa setiap yang hidup pasti akan mengalami peristiwa kematian yang berakibat setiap subyek hukum yang meninggal dunia akan bertindak sebagai seorang pewaris terhadap para ahli warisnya yang masih hidup (Wahyudi, F. 2020).

Proses waris dapat terbuka ketika telah terjadinya peristiwa kematian dalam suatu keluarga, dan di dalam hukum waris perdata barat yang berlaku di Indonesia sangat memungkinkan sering terjadinya praktek peralihan harta waris berupa hak atas objek pertanahan yang dimiliki oleh pewaris dan akan beralih kepada ahli waris maupun beberapa ahli waris yang di dalamnya masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur. Sesuai dengan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, menyatakan bahwa: “Usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin”. Perwalian adalah suatu bentuk perlindungan dengan otoritas penuh atas dasar tanggung jawab dan cinta kasih, untuk memberikan pertolongan atas ketidakmampuan seseorang dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, baik yang berhubungan dengan harta maupun dengan dirinya (Fadilla Utami, N., & Indrawati, S. 2022).

Tanah memiliki peran penting yang tidak dapat digantikan dan sangat esensial bagi kelangsungan hidup manusia, baik sebagai landasan pertanian maupun sebagai tempat hunian. Tanah memegang peranan krusial dalam kehidupan manusia karena menjadi asal dari kebahagiaan, kemakmuran, dan kelangsungan hidup. Sebagai faktor vital dalam kehidupan, keberadaan tanah, terutama di negara agraris seperti Indonesia dengan wilayah yang sangat luas, tidak bisa diabaikan (Mulyono, 2013).

Harta warisan mencakup harta bergerak dan tidak bergerak yang diwariskan oleh si pewaris yang telah meninggal. Tanah yang ditinggalkan oleh si pewaris termasuk dalam kategori harta tidak bergerak, yang kemudian akan diwariskan kepada ahli warisnya setelah si pewaris meninggal. Pada dasarnya proses beralihnya kekayaan dari seseorang kepada ahli warisnya terjadi setelah meninggal. Karena itu, untuk melakukan proses pewarisan, ada tiga syarat utama yang harus dipenuhi:

- a. Ada orang yang telah meninggal dunia.
- b. Ada seseorang yang masih hidup yang dapat dijadikan sebagai ahli waris dimana orang tersebut yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris telah meninggal dunia.
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Secara spesifik, istilah "anak" merujuk kepada individu yang masih di bawah usia dewasa. Pasal 330 KUHPerdara menetapkan bahwa seseorang dianggap belum dewasa jika belum mencapai usia dua puluh satu tahun secara penuh dan belum menikah. Jika pernikahan tersebut berakhir sebelum mereka mencapai usia dua puluh satu tahun, mereka tetap dianggap sudah dewasa dan tidak kembali ke status 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 (Klamajaya, & Hakim, L. 2024:136).

Proses peralihan hak atas tanah terhadap ahli waris di bawah umur atau disebut dengan dalam perwalian yang berlaku berdasarkan Permenkumham Nomor 7 Tahun 2021 memberikan ruang kepada Balai Harta Peninggalan untuk berperan aktif dalam melibatkan diri dalam proses peralihan hak kebendaan termasuk hak atas tanah ahli waris yang berada dalam perwalian. Sebelum diberlakukannya Permenkumham 7 Tahun 2021 tersebut proses peralihan hak atas tanah di mana terdapat ahli waris yang masih di bawah umur cukup dilengkapi dengan penetapan pengadilan perihal perwalian atas anak yang masih di bawah umur tersebut terhadap salah satu orang tua maupun wali dari keluarga untuk bertindak sebagai kuasa atas anak tersebut, dan selanjutnya proses peralihan dapat dilaksanakan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Dengan adanya fakta tersebut sangat jelas bahwa berdasarkan

Permenkumham Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan memiliki kewenangan dalam pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian yang berkaitan dengan harta kekayaan. Keberlakuan hukum di Indonesia sendiri memiliki pluralisme mengenai pengertian anak. Hal ini sebagai akibat dari tiap-tiap peraturan perundang-undangan yang ada mengatur secara tersendiri mengenai pengertian anak sesuai dengan kepentingan spesifik obyek yang diaturnya (Agus, M. A. (2022:89–101).

Setiap individu sejak dilahirkan sebagai pembawa hak dan kewajiban, terutama yang berkaitan dengan hak-hak keperdataan seperti hak kepemilikan atas kebendaan. Setiap individu dapat membentuk hubungan hukum dalam perkawinan dan setiap perkawinan dapat melahirkan keturunan sebagai ahli waris masa depan terhadap orang tuanya. Proses waris dapat terbuka ketika telah terjadinya peristiwa kematian dalam suatu keluarga, dan di dalam hukum waris perdata barat yang berlaku di Indonesia sangat memungkinkan sering terjadinya praktek peralihan harta waris berupa hak atas objek pertanahan yang dimiliki oleh pewaris dan akan beralih kepada ahli waris maupun beberapa ahli waris yang di dalamnya masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur.

Anak yang masih di bawah umur dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, sehingga diperlukan orang yang sudah dewasa sebagai walinya. Apabila salah satu dari orang tua meninggal dunia, maka perwalian anak belum dewasa dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup, sejauh orang tua itu tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua (Rahmawati, E., & Indriasti Wardani, W. 2021).

Sesuai ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang membahas tentang Pokok Perkawinan, menyatakan bahwa: Anak yang belum mencapai umur 18 atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali. Perwalian tersebut mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Secara praktek kehidupan bermasyarakat tidak menutup kemungkinan selalu terjadi peristiwa peralihan kepemilikan hak atas tanah yang hendak diperjualbelikan namun terdapat ahli waris maupun beberapa ahli waris

lainnya yang masih berada di bawah umur yang secara hukum belum dapat melakukan perbuatan hukum secara mandiri, melainkan harus ditetapkan status perwaliannya kepada orang tua maupun kerabat lainnya yang sedarah dengan yang bersangkutan serta kemudian ditetapkan berdasarkan putusan pengadilan yang berwenang. Setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas bagian harta warisan pemecahan hak atas tanah meskipun ia masih berusia di bawah umur (Jati, Z. A. 2022:115-130).

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Permenkumham Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan memiliki tugas yaitu: “Balai Harta Peninggalan mempunyai tugas mewakili dan melaksanakan pengurusan kepentingan subjek hukum dalam rangka menjalankan putusan dan/atau penetapan pengadilan atau kepentingan demi hukum di bidang harta peninggalan dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Keterlibatan BHP dalam proses perlindungan hak keperdataan bagi subjek hukum yang tidak cakap termasuk anak yang masih di bawah umur (perwalian) menjadi prioritas utama guna menjamin dan untuk mewujudkan keamanan dan kebermanfaatannya bagi para pihak dan secara khusus terhadap kepentingan anak. Sebagai pendukung, pada tanggal 6 Maret 2024 BHP Surabaya yang memiliki wilayah kerja mencakup kabupaten/kota di Jawa Timur menjalin kerja sama dengan Pengwil Jawa Timur IPPAT yang meliputi perlindungan hak keperdataan anak dalam perwalian dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Tujuan kerja sama tersebut sejalan dengan fungsi pengawasan BHP Surabaya terhadap wali atas anak di bawah umur dan pengampu atas orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka menarik untuk dikaji lebih dalam mengenai kewenangan dari pada Balai Harta Peninggalan dalam rangka mewujudkan perlindungan hak keperdataan anak dalam perwalian dan orang yang berada di bawah pengampuan.

2. Metode Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam menyusun penelitian ini adalah Normatif, yang diartikan sebagai ilmu yang memiliki sifat sui generis dengan fokus kajiannya adalah hukum positif yang merupakan

hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu (Nasution, B. J. 2020).

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah perundang-undangan dan pendekatan konsep. Penelitian hukum normatif pada dasarnya meneliti hukum dalam wujudnya sebagai norma, seperti tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Mulai dari konstitusi negara, yakni Undang-Undang Dasar 1945, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, sampai Peraturan Daerah. Dalam penelitian ini mempergunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum merupakan kegiatan penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Kegiatan analisis ini secara sederhana sebagai kegiatan memberikan telaah yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya. Analisis bahan hukum yang digunakan oleh peneliti berupa analisis deskriptif yang artinya peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.

3. Perumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat kami rumuskan permasalahan mengenai:

- a. Bagaimanakah Pelaksanaan Fungsi Balai Harta Peninggalan Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ahli Waris dalam Perwalian?
- b. Apa sajakah Peran Balai Harta Peninggalan pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ahli Waris dalam Perwalian.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Fungsi Balai Harta Peninggalan Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ahli Waris di Bawah Umur

Perwalian (voogdij) berasal dari kata wali mempunyai arti orang lain selaku pengganti orang tua yang menurut hukum diwajibkan mengawasi dan mewakili anak yang belum dewasa atau belum akil baligh (berusia di bawah 18

tahun dan belum menikah). Suatu keluarga terlahir karena adanya perkawinan dan berakhir karena perceraian atau kematian. Berbicara mengenai kematian erat kaitannya dengan waris. Apabila seseorang meninggal memiliki harta kekayaan, maka yang menjadi pokok persoalan bukanlah peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkan (Novianti, I. P. 2015).

Perwalian dan hak asuh anak diatur sepenuhnya pada Pasal 107 Kompilasi Hukum Islam (KHI). Dalam Pasal 107 KHI dinyatakan bahwa: “Perwalian hanya dapat dilakukan terhadap anak yang belum berumur 21 tahun dan atau belum pernah melangsungkan perkawinan”. Anak di bawah umur tidak dapat melakukan sendiri peralihan hak tanah karena anak yang masih berada di bawah umur dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subyek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut (Jati, Z. A. 2022).

Balai Harta Peninggalan (selanjutnya disebut dengan BHP) adalah satuan kerja pada Kementerian Hukum dan HAM yang mempunyai tugas mewakili dan mengurus kepentingan orang yang karena hukum atau putusan/penetapan pengadilan tidak dapat menjalankan sendiri kepentingannya berdasarkan peraturan perundang-undangan. BHP pada awal pembentukannya diawali masuknya *Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC)* di Indonesia pada tahun 1596 sebagai pedagang. Dengan semakin banyaknya bangsa Belanda dan menghasilkan harta/kekayaan, maka guna mengurus harta-harta tersebut untuk kepentingan para ahli warisnya di Belanda yang orang tuanya meninggal dalam peperangan, maka dibentuk Lembaga yang diberi nama *Wees En Boedel Kamer* (Balai Harta Peninggalan) pada tanggal 1 Oktober 1624. Secara perkembangan hingga saat ini hanya ada 5 (lima) wilayah BHP di Indonesia, yaitu: Jakarta, Semarang, Surabaya, Medan, dan Makassar dan masing-masing meliputi wilayah kerja daerah tingkat I dan tingkat II.

Apabila merujuk ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan, BHP menyelenggarakan fungsi:

- a. Pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian, pengampunan, harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*), dan harta peninggalan yang tidak terurus (*onbeheerde nalatenschap*);

- b. pendaftaran wasiat terdaftar, pembukaan dan pembacaan surat wasiat rahasia/tertutup;
- c. pembuatan surat keterangan hak waris;
- d. bertindak selaku kurator dalam pengurusan, pemberesan dan pelaksanaan likuidasi perseroan terbatas dalam masalah kepailitan;
- e. penyelesaian penatausahaan uang pihak ketiga;
- f. penyusunan rencana program, anggaran, fasilitasi reformasi birokrasi, pengelolaan teknologi informasi dan hubungan masyarakat, urusan tata usaha dan kepegawaian, pengelolaan urusan keuangan, barang milik negara dan rumah tangga serta evaluasi dan pelaporan BHP; dan
- g. tugas lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Berkaitan dengan rumusan masalah yang ditekankan dalam pembahasan ini bahwa BHP memiliki fungsi dalam pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian dengan arah pembahasan meliputi peralihan hak atas tanah yang di dalamnya terdapat hak dari salah satu ahli waris namun masih berada di bawah umur (dalam perwalian). Harta waris merupakan segala sesuatu hak kebendaan maupun hak non kebendaan termasuk hutang piutang yang ditinggalkan oleh setiap orang sebagai pewaris kepada para ahli waris yang ditinggalkan. Hak atas tanah merupakan salah satu kepemilikan harta benda yang biasanya ditinggalkan oleh pewaris bisa berupa tanah pertanian maupun tanah pekarangan yang secara proses peralihan hak dapat beralih kepada para ahli waris yang masih hidup. Namun kondisi berbeda terjadi dengan kondisi di mana terdapat ahli waris yang masih di bawah umur namun memiliki hak maka dalam prosesnya BHP akan memiliki kewenangan untuk memberlakukan fungsi sebagaimana ketentuan Pasal 3 Permenkumham 7 Tahun 2021 untuk setiap proses peralihan hak atas tanah terhadap ahli waris dalam perwalian diwajibkan melalui proses pendampingan dari pihak BHP. Secara pelaksanaan tentu setiap peralihan hak tersebut membutuhkan proses yang lebih panjang karena biasanya secara proses peralihan hak atas tanah bagi ahli waris di bawah umur telah melengkapi penetapan pengadilan bahwa seorang anak tersebut masih berada di bawah perwalian sebagaimana ketentuan:

- 1) Pasal 359 KUH Perdata, yang mengatur bahwa: “Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda”.
- 2) Pasal 362 KUH Perdata, yang mengatur bahwa:

Wali berwajib segera setelah perwaliannya mulai berlaku, di bawah tangan Balai Harta Peninggalan mengangkat sumpah, bahwa ia akan menunaikan perwalian yang dipercayakan kepadanya dengan baik dan tulus hati. Jika ditempat tinggal si wali atau dalam jarak lima belas dari itu tiada Balai Harta Peninggalan, pun tiada suatu perwakilan dari itu berkedudukan, maka sumpah boleh diangkat didepan Pengadilan Negeri atau pun di muka Kepala Pemerintah daerah tempat tinggal si wali.

Untuk memperjualbelikan atau mengalihkan harta waris yang terdapat hak kepemilikan seorang anak di bawah umur (dalam perwalian) selain diperlukan penetapan perwalian dan izin menjual harta waris anak di bawah umur dari pengadilan yang berwenang ialah diberikannya pendampingan oleh BHP dalam proses peralihan guna menjamin kepentingan terbaik bagi anak tersebut. Penetapan pengadilan terkait perwakilan seseorang untuk bertindak jika ada pelepasan hak yang dimiliki oleh anak di bawah umur bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan sang anak. Dengan kata lain, peralihan hak tersebut harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur baik oleh orang tua maupun orang lain yang diangkat sebagai wali sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Dengan berlakunya Permenkumham Nomor 7 Tahun 2021 memberikan ruang kepada BHP dan dalam pelaksanaan peralihan harta benda baik hak atas tanah maupun harta benda lainnya yang di dalamnya terdapat ahli waris yang masih di bawah umur yang telah ditetapkan statusnya dalam perwalian seseorang baik orang tua maupun kanggota keluarga lainnya, maka BHP berwenang untuk memberikan pendampingan berupa persetujuan maupun rekomendasi dalam setiap proses peralihan hak termasuk tanah maupun asset lainnya milik pewaris yang ditinggalkan dan terdapat pula ahli waris yang masih di bawah umur, maka secara pelaksanaan BHP memiliki kewenangan berdasarkan fungsinya untuk melibatkan diri dalam setiap proses peralihan tersebut termasuk terhadap kondisi anak dalam perwalian meskipun telah ditetapkan perwaliannya oleh pengadilan kepada orang tua maupun walinya.

2. Peran Balai Harta Peninggalan pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ahli Waris di Bawah Umur

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan

hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan.

Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan merupakan tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- 1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”.

Mendasarkan tujuan untuk menjamin kepastian hukum yang kuat terhadap Perlindungan Hak Keperdataan Anak dalam Perwalian dan Orang yang ditaruh di bawah Pengampuan BHP memiliki kewenangan mendampingi setiap subyek hukum perorangan di bawah umur agar dalam setiap peralihan hak yang dimiliki anak tersebut terjamin dengan baik dan tetap mengedepankan prinsip perlindungan terhadap hak anak baik untuk saat ini maupun masa depan anak. Dalam pelaksanaan kewenangan BHP dalam memberikan pendampingan pengurusan dan penyelesaian masalah perwalian, pengampuan, harta kekayaan yang pemiliknya dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*), dan harta peninggalan yang tidak terurus (*onbeheerde nalatenschap*) sudah sangat tepat. Hal tersebut didukung dengan berbagai alasan hukum yang penting bahwa Balai Harta Peninggalan selaku Wali/Pengampu Pengawas dalam menjalankan fungsi Pengawasan terhadap Wali atas anak di bawah umur dan Pengampu atas Orang yang ditaruh di bawah Pengampuan akan mampu memberikan jaminan terhadap hak-hak para pihak terutama bagi anak yang masih di bawah umur untuk masa depannya.

Urgensi lain yang menjadi prioritas dalam pendampingan lembaga BHP ialah harapan yang mampu mencegah terjadinya perbuatan melanggar hukum

yang dilakukan oleh seorang Wali atau Pengampu dalam mengelola harta kekayaan Anak di bawah umur maupun orang yang ditaruh di bawah Pengampunan. Karena secara praktik tidak sedikit seorang wali menelantarkan anaknya dan memilih kehidupan baru dengan pasangannya, sehingga potensi penyalahgunaan harta benda yang menjadi hak anak yang masih di bawah umur sangat berpeluang terjadi. Bagaimanapun juga seorang anak yang masih di bawah umur memiliki hak yang harus dihormati dan dijaga dalam setiap proses waris yang melibatkannya sehingga tidak dapat serta-merta mengabaikannya. Dalam prakteknya tidak sedikit ahli waris sebelum dan setelah proses peralihan harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris dihabiskan dan tidak mempertimbangkan masa depan anak yang harus dijamin dengan baik. Sehingga dengan pendampingan yang diberikan oleh BHP dalam setiap peralihan harta benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak milik setiap pewaris oleh ahli waris dewasa lainnya dapat dicegah segala kemungkinan hal buruk dan merugikan kepentingan anak yang masih di bawah umur atau dalam perwalian tersebut. Oleh karenanya lembaga BHP secara kedudukan sangat diperlukan sebagai upaya preventif demi kepentingan masa depan anak agar tetap terjamin dari hal-hal tidak bertanggungjawab dari ahli waris dewasa lainnya.

Setiap praktik peralihan harta benda yang dilakukan oleh setiap subyek hukum yang berhak atas waris dari pewaris selalu mengedepankan hak-hak seluruh ahli waris tanpa mengabaikan salah satunya. Lembaga balai harta peninggalan dengan fungsi dan wewenang yang dimiliki sangat berpotensi positif dalam melindungi kepentingan dan hak anak baik saat ini maupun masa yang akan datang. Dengan sistem proteksi tersebut sangat tepat melibatkan balai harta peninggalan atas setiap proses peralihan hak pewaris baik benda bergerak maupun tidak bergerak, karena setiap ahli waris dengan segala sifat egois yang dimilikinya sangat berpotensi anak di bawah umur rentan perlakuan diskriminatif yang mengancam masa depannya. Dengan adanya keterlibatan balai harta peninggalan subyek hukum anak di bawah umur yang memiliki hak waris atas harta benda pewaris berpeluang besar dapat menikmati dan memanfaatkan harta tersebut baik saat ini maupun kemudian hari untuk masa depan anak yang lebih baik. Sesungguhnya pengelolaan wali terhadap harta

anak di bawah umur untuk kepentingan pendidikan dan ketrampilan daripada anak (Alfarobi Zulfa, & Prasetyo Mujiono H. 2019:296–312).

Anak di bawah umur tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah sendirian karena tidak ada kemampuan hukum yang dimiliki oleh anak sebagai subjek hukum dalam tindakan hukum tersebut. Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta perikatan jual beli yaitu mengenai kecakapan bertindak, anak yang masih di bawah umur atau belum dewasa tidak memiliki kemampuan untuk mengadakan perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan oleh seseorang yang mewakili anak di bawah umur, entah itu orang tua atau wali yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tujuannya adalah untuk mencegah kemungkinan tuntutan atau gugatan dari pihak lain terkait keabsahan kepemilikan tanah oleh pemegang hak baru. Tujuan perwalian adalah untuk menempatkan seorang anak yang belum dewasa di bawah tanggung jawab wali, di mana semua kepentingan anak tersebut menjadi tanggung jawab wali. Wali bertindak serupa dengan orang tua anak yang masih di bawah umur tersebut, memegang kekuasaan atas anak tersebut. Dalam hal aspek kekayaan, perwalian diperlukan untuk memastikan adanya hak perwalian pada seseorang, dengan tujuan menjaga dan melindungi diri serta harta anak di bawah umur tersebut sesuai dengan yang diamanatkan dalam undang-undang.

Dalam penelitian ini, peristiwa hukum yang diselidiki adalah peralihan hak atas tanah, khususnya ketika hak tersebut dimiliki oleh seorang anak yang masih di bawah umur. Peralihan hak ini merujuk pada proses perpindahan kepemilikan dari individu yang awalnya memiliki hak tersebut kepada orang lain. Proses ini bisa dilakukan melalui jual beli, pertukaran, hibah, atau metode lain yang memindahkan hak sesuai dengan hukum yang berlaku. Prosedur pemindahan kepemilikan ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang tata cara pemindahan hak kepemilikan. Dalam transaksi jual beli tanah bersertifikat yang melibatkan anak di bawah umur, diperlukan Surat Penetapan dari Pengadilan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 309 dan Pasal 393 KUHPerdata. Pengalihan kepemilikan tanah dari anak yang masih di bawah umur harus didasarkan pada Penetapan

Pengadilan. Kewajiban ini dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jual beli bersama anak di bawah umur di Kantor Pertanahan didasarkan pada KUH Perdata, dengan tujuan untuk melindungi kepentingan anak yang bersangkutan.

C. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan peralihan harta benda baik hak atas tanah maupun harta benda lainnya yang di dalamnya terdapat ahli waris yang masih di bawah umur yang telah ditetapkan statusnya dalam perwalian seseorang baik orang tua maupun anggota keluarga lainnya, maka BHP berwenang untuk memberikan pendampingan berupa persetujuan maupun rekomendasi dalam setiap proses peralihan hak termasuk tanah maupun asset lainnya milik pewaris yang ditinggalkan dan terdapat pula ahli waris yang masih di bawah umur, maka secara pelaksanaan BHP memiliki kewenangan berdasarkan fungsinya untuk melibatkan diri dalam setiap proses peralihan tersebut termasuk terhadap kondisi anak dalam perwalian meskipun telah ditetapkan perwaliannya oleh pengadilan.
2. Urgensi Keterlibatan Balai Harta Peninggalan selaku Wali/Pengampu Pengawas dalam menjalankan fungsi Pengawasan terhadap Wali atas anak di bawah umur dan Pengampu atas Orang yang ditaruh di bawah Pengampuan akan mampu memberikan jaminan terhadap hak-hak para pihak terutama bagi anak yang masih di bawah umur untuk masa depannya. Selain itu, pendampingan BHP diharapkan mampu mencegah terjadinya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh seorang Wali atau Pengampu dalam mengelola harta kekayaan Anak di bawah umur maupun Orang yang ditaruh di bawah Pengampuan dapat dicegah segala kemungkinan hal buruk dan merugikan kepentingan anak yang masih di bawah umur atau dalam perwalian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel Jurnal

Agus, M. A. (2022). Perwalian Anak Yang Berkonflik Dengan Hukum Dalam Perspektif Perlindungan Hukum. *Journal of Correctional*, 5(2), 89–101.

Alfarobi Zulfa, & Prasetyo Mujiono H. (2019). Penetapan Perwalian Anak Terkait

Pertanggung Jawaban Orang Tua Menjual Harta Anak Di Bawah Umur Karena Pewarisan. *Jurnal NOTARIUS*, 12(1), 296–312.

Fadilla Utami, N., & Indrawati, S. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Anak dalam Perwalian dan Tanggung Jawab Seorang Wali. *Amnesti: Jurnal Hukum*, 4 (1), 62–70. <http://jurnal.umpwr.ac.id/index.php/amnesti/article/view/1479>

Ishak. (2017). Perwalian Menurut Konsep Hukum Tertulis Di Indonesia Guardianship By Concept of Written Law in Indonesia. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 19(3), 572–573.

Jati, Z. A. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali. *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea*, 4(2), 115–130. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol4.no2.p115-130>

Klamajaya, & Hakim, L. (2024). Perlindungan Hukum Ahli Waris Dibawah Umur Terhadap Penjualan Tanah Harta Waris Yang Dilakukan Oleh Wali (Studi Kasus Putusan Nomor: 313/Pdt.P/2023/PN Dps). *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(April), 135–138.

Nasution, B. J. (2020). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. CV. Mandar Maju.

Novianti, I. P. (2015). Kedudukan dan Kewenangan Balai Harta Peninggalan dalam Pengelolaan Harta Peninggalan Tak Terurus. *Pandecta: Research Law Journal*, 10(1). <https://doi.org/10.15294/pandecta.v10i1.4198>

Rahmawati, E., & Indriasti Wardani, W. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Pada Anak Di Bawah Umur. *Notary Law Research*, 2(2), 77. <https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2569>

Wahyudi, F. (2020). Penerapan Prinsip Prudential Dalam Perkara Perwalian Anak. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 368. <https://doi.org/10.22146/jmh.44398>

Widagdo, R. W. (2018). Problematika Peran Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak dalam Pelaksanaan Perwalian Ditinjau dari PERMENSOS Nomor 30/HUK/2011 tentang Standar Nasional Pengasuhan Anak untuk Lembaga Kesejahteraan Sosial Anak: Studi pada Panti Asuhan Gunung. *Privat Law*, VI(2), 282–286.

Peraturan Perundang Undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

Jurnal Magister Hukum “Law and Humanity” 153-169

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7
Tahun 2021 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Balai Harta Peninggalan
(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 66)