

**Penentuan Batas Dewasa dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan
KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/K.A.BPN Nomor 4/SE/I/2015**

**Khalusha Aulia¹, Mohammad Wendy Trijaya², Nenny Dwi Ariani³, Kasmawati⁴, Siti
Nurhasanah⁵**

¹⁻⁵Universitas Lampung

khalushaaulia@gmail.com¹, mwtrijaya@gmail.com², nenny.ariani@fh.unila.ac.id³,
kasmawati.1976@fh.unila.ac.id⁴, siti.nurhasanah@fh.unila.ac.id⁵

ABSTRACT.

Law Number 5 of 1960 on Agrarian Principles and its related rules define land rights transfer as transferring ownership or control over land. The transfer of ownership rights raises questions about the minimum age to establish a legal entity. In land services, the age of majority is 18 or after marriage, under Circular Letter of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Head 4/SE/I/2015. In contrast, Article 330 of the Criminal Code defines adulthood at 21 or marriage. These discrepancies in rules create legal confusion for legal organisations who transfer land rights between 18 and 21. The researcher employed a normative legal method to evaluate Indonesian land transfer law and legal certainty among 18–21-year-olds. According to research, a property Deed Official (PPAT) is a public official authorised to issue deeds of transfer of ownership in Indonesia, and all property rights transfers must comply with the UUPA and its laws. In land services, Circular Letter of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (BPN) No. 4/SE/I/2015 is legally binding. When legally mature people transfer land rights according to procedures, their actions are valid and binding. This circular meets the public's land service needs without court orders.

Keywords: *Transfer of Rights, Land, Adult Age Limit, Legal Capacity under the Civil Code; Ministerial Circular Letter*

ABSTRAK.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Agraria dan peraturan-peraturan terkaitnya mendefinisikan pengalihan hak atas tanah sebagai pengalihan kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Pengalihan hak kepemilikan ini menimbulkan pertanyaan tentang usia minimum untuk mendirikan badan hukum. Dalam layanan pertanahan, usia dewasa adalah 18 tahun atau setelah menikah, berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015. Sebaliknya, Pasal 330 KUHP mendefinisikan usia dewasa pada 21 tahun atau setelah menikah. Perbedaan aturan ini menciptakan kebingungan hukum bagi badan hukum yang mengalihkan hak atas tanah antara usia 18 dan 21 tahun. Peneliti menggunakan metode hukum normatif untuk mengevaluasi hukum pengalihan tanah di Indonesia dan kepastian hukum di kalangan usia 18-21 tahun. Menurut

penelitian, Pejabat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang berwenang menerbitkan akta pengalihan kepemilikan di Indonesia, dan semua pengalihan hak atas tanah harus sesuai dengan UUPA dan peraturan-peraturannya. Dalam hal pelayanan pertanahan, Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4/SE/I/2015 mengikat secara hukum. Apabila orang yang sudah dewasa secara hukum mengalihkan hak atas tanah sesuai prosedur, tindakan mereka sah dan mengikat. Surat edaran ini memenuhi kebutuhan pelayanan pertanahan masyarakat tanpa perintah pengadilan.

Kata kunci: Peralihan Hak, Tanah, Batas Usia Dewasa, Kecakapan Hukum KUHPerdata; Surat Edaran Menteri.

PENDAHULUAN

Istilah "pengalihan hak atas tanah" merujuk pada formalitas yang terlibat dalam pengalihan sebidang properti dari satu orang atau entitas ke orang atau entitas lain (Maria, 2009). Dua metode utama untuk mengalihkan kepemilikan tanah adalah pengalihan dan penugasan. Hak atas tanah dapat "dialihkan" ketika ahli waris sah salah satu pihak mewarisi hak tersebut sebagai akibat dari suatu keadaan seperti kematian seseorang. Sebaliknya, penugasan adalah pengalihan hak atas tanah secara sengaja dari satu pihak ke pihak lain melalui proses hukum seperti penjualan, hibah, pertukaran, atau partisipasi ekuitas, dari pemilik asli hak tersebut kepada orang lain.

Pada kenyataannya, pengalihan tanah mengharuskan seseorang untuk hadir di hadapan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Akta Tanah (PPAT) ketika mereka berusia 18 tahun. Untuk memastikan pengalihan tersebut sepenuhnya sah dan dapat mendukung pengalihan hak atas tanah, semua formalitas hukum dan bahan yang diperlukan harus dipenuhi.

Menurut Pasal 330 KUHP Indonesia, "seseorang dianggap dewasa dan cakap untuk melakukan tindakan hukum setelah mencapai usia 21 tahun atau setelah menikah, meskipun mereka belum mencapai usia tersebut." Hal ini bertentangan dengan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015, Nomor 5, dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan bahwa "batas usia untuk jasa pertanahan dewasa adalah 18 tahun atau setelah menikah."

Indonesia memiliki Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, meskipun validitas dan hubungannya dengan undang-undang dan peraturan lain masih dipertanyakan. Hal ini terutama berlaku mengingat bahwa KUHP memuat aturan yang lebih umum yang masih berlaku di bidang hukum ini. Hal ini sangat jelas jika kita mempertimbangkan bahwa sistem hukum di Indonesia berfungsi menurut prinsip *lex specialis derogat legi generali*, yang menyatakan bahwa ketentuan khusus lebih diutamakan daripada peraturan umum. Meskipun seseorang yang berusia 18 tahun mungkin dapat mentransfer hak atas tanah, tidak selalu jelas apakah klausul tersebut merupakan *lex specialis*.

Beberapa pertimbangan hukum yang saling terkait menambah kompleksitas masalah ini, termasuk kebutuhan untuk memastikan keselamatan semua pihak yang terlibat dalam transaksi, memberikan kejelasan mengenai pengalihan hak atas tanah, dan memastikan kepatuhan terhadap peraturan dan ketentuan yang berkaitan dengan kapasitas hukum (Safa'at, 2020). Oleh karena itu, untuk menentukan keabsahan pengalihan hak atas tanah, diperlukan penyelidikan menyeluruh terhadap perbedaan antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/KABPN Nomor 4/SE/I/2015, yang mengatur tentang batasan usia dewasa (Budiono, 2021)

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mendalami topik regulasi pengalihan tanah di Indonesia dan meninjau kepastian hukum bagi individu berusia 18 hingga 21 tahun yang mengalihkan hak atas tanah. Tinjauan ini akan mempertimbangkan perbedaan antara KUHP dan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 yang dikeluarkan oleh Menteri ATR/Kepala BPN.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada. Penelitian hukum normatif (*legal research*) biasanya "hanya" merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan, yaitu dengan pengumpulan data dengan melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka.

Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul maka tahap selanjutnya yang dapat dilakukan adalah pengolahan data, adapun tahapan dalam pengolahan data yaitu pemeriksaan data, klasifikasi data, penyusunan sistemasi data.

Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan yang dilakukan adalah proses pengolahan bahan huku secara sistematis, mendalam, dan argumentatif dengan

menggunakan penalaran hukum untuk memberkan deskripsi dan penilaian normatif yang hasilnya berupa pemahaman mendalam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia

Berdasarkan Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia, Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Agraria menyatakan bahwa "bumi, air, dan ruang, termasuk sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkat tertinggi dikendalikan oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan untuk seluruh rakyat." Ketentuan-ketentuan ini diimplementasikan oleh undang-undang ini. Menurut Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, kebijakan dan legislasi pertanian nasional bertujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia dengan menggunakan tanah, air, dan sumber daya alam (Tehupeiory, 2012).

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "setiap pengalihan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas unit flat melalui jual beli, hibah, pendapatan dalam perseroan, dan tindakan hukum pengalihan hak lainnya, kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta." Hal ini karena PPAT merupakan badan tambahan yang ditunjuk untuk melaksanakan transaksi kepemilikan properti seperti jual beli, hibah, pertukaran, inbreng, dan lain-lain. Sebagai pejabat publik yang harus menyelesaikan dan membantu Kantor Pertanahan memelihara data pendaftaran tanah, PPAT mengalihkan hak atas tanah setelah negara menerbitkan sertifikat" (Santosa, 2018).

Tindakan dan peristiwa hukum mengalihkan hak kepemilikan. Ketika para pihak secara sengaja dan aktif mengalihkan hak atas tanah, terjadilah tindakan hukum. Tindakan hukum seperti jual beli, tukar tambah, pemberian, perolehan keuntungan perusahaan, dan pembagian hak bersama dapat mengalihkan hak atas tanah. Kematian adalah peristiwa hukum yang mengalihkan hak atas tanah. Karena kematian adalah peristiwa hukum, ahli waris secara otomatis mewarisinya (Sutedi, 2019).

Tindakan hukum berikut ini dirujuk dalam ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, yang menetapkan bahwa PPAT dapat menerbitkan akta pengalihan hak atas tanah:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam sistem hukum, PPAT (Pejabat Publik Administrasi) bertugas sebagai pejabat. Boedi Harsono mengusulkan konsep pejabat publik sebagai seseorang yang diangkat oleh lembaga yang sah untuk melayani masyarakat dalam kapasitas tertentu. Anggota sektor publik beroperasi sesuai dengan isi dan semangat hukum. Wewenang, pemberhentian, dan pengangkatan PPAT mengungkapkan karakternya. Dalam kapasitasnya sebagai pejabat publik, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Pemerintah Indonesia diwakili oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT dapat membantu masyarakat dan menangani tindakan hukum kepemilikan tanah dan unit apartemen setelah memenuhi persyaratan hukum. Sebagai pegawai negeri, PPAT diangkat untuk pekerjaan tertentu dalam jangka waktu tertentu, tidak menerima gaji dari negara, dan memiliki wewenang untuk melayani masyarakat (Salim, 2016).

Keakuratan data yang tercantum dalam akta diverifikasi oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) sebelum mencatat perubahan apa pun atau mendaftarkan hak. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT secara aktif berpartisipasi dalam sistem pendaftaran hak. Dalam hal pemeliharaan data, kedua sistem tersebut juga berbeda. Menyesuaikan penyajian atau penyimpanan data fisik dan hukum dengan situasi saat ini adalah inti dari kegiatan pemeliharaan data. Akta baru yang mencerminkan perubahan pada catatan tanah terus-menerus dibuat sebagai bagian dari kegiatan pemeliharaan data tanah sistem pendaftaran akta; akta-akta ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan. Pada saat yang sama, sistem pendaftaran hak hanya menggunakan informasi dalam akta perubahan untuk mencatat operasi pemeliharaan data tanah dalam buku tanah dan sertifikat yang diperlukan.

PPAT sebagai penyedia jasa hukum hadir sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah dalam pemenuhan alat bukti tertulis untuk membantu sebagian kerjaan dari kepala kantor pertanahan untuk mengurus pemeliharaan data pertanahan. PPAT karena kompetensi dan kemampuannya dianggap menjadi suatu jabatan yang terhormat dan pula dipercaya oleh masyarakat untuk mewakili kepentingan hukum mereka dalam pengurusan peralihan hak atas tanah, dengan dilangsungkannya peralihan hak melalui PPAT maka akan terbentuk sistem perubahan peralihan hak yang terstruktur dan tercatat dengan rapi pada sistem data pendaftaran tanah.

Masyarakat yang hendak melakukan balik nama sertifikat wajib melengkapi kelengkapan data dan syarat formil, syaratnya adalah:

- a. KTP, Kartu Keluarga, NPWP (penjual - suami dan isteri);
- b. KTP, Kartu Keluarga, NPWP (pembeli);
- c. Sertifikat tanah;
- d. Pbb;
- e. Bukti Verifikasi BPHTB;
- f. Bukti Validasi PPH;
- g. Foto lokasi dan koordinat.

Ketika berkas dinyatakan lengkap, maka PPAT wajib melakukan pengecekan terhadap bidang tanah tersebut, agar jangan sampai objek peralihan hak atas tanah tersebut terdapat indikasi sita, blokir atau sedang di agunkan. Ketika hasil pengecekan menyatakan bahwa sertifikat sebagai objek peralihan dinyatakan aman, maka proses dapat dilanjutkan dengan pembayaran dan validasi bphtb serta pph. Setelah berkas persyaratan lengkap dan verifikasi serta validasi pajak selesai maka selanjutnya peralihan dilakukan dengan menginput data ke sistem kantor pertanahan dan proses peralihan akan dilakukan secara alih media elektronik.

Proses pengurusan balik nama sertifikat memang memiliki prosedur yang cukup panjang, setelah berkas lengkap dan telah dilakukan pengecekan, maka PPAT akan melakukan alih media sertifikat seperti Pra-Buku Tanah Elektronik dan Pra-Surat Ukur Elektronik, ketika data sertifikat sudah terkonversi menjadi elektronik maka selanjutnya proses peralihan akan diolah dalam sistem data pertanahan.

Setiap properti dengan sertifikat atau nomor registrasi dapat dialihkan sesuai dengan peraturan ini. Tindakan pengalihan hak secara langsung mengalihkan kepemilikan tanah kepada orang lain. Terdapat kejelasan lebih lanjut mengenai hak atas tanah dan penyederhanaan pengelolaan data tanah ketika hak dialihkan. Untuk mencegah konflik tanah di masa mendatang dan diakui secara sah sebagai pemilik tanah, sangat penting untuk dapat memberikan bukti kepemilikan legal dan kendali aktual atas area yang bersangkutan.

UU PA mengizinkan pengalihan dan penugasan hak kepemilikan dalam Pasal 20, ayat 2. Istilah "pengalihan" mengacu pada proses di mana hak kepemilikan diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, seperti dalam kasus warisan. Sedangkan, "dialihkan" menunjukkan tujuan, yang mengarah pada gugatan hak kepemilikan. Kepemilikan legal atas tanah dapat diperoleh melalui serangkaian langkah, termasuk jual beli tanah, pengajuan permohonan tanah, dan pengalihan hak. Banyak orang melakukan tindakan ini.

Setelah jual beli, langkah selanjutnya adalah mengalihkan kepemilikan dengan mengubah nama pada sertifikat kepemilikan tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang juga dapat membuat akta dan mendaftarkannya untuk lelang tanah guna mengalihkan kepemilikan. Jadi, tampaknya PPAT tidak dapat bertindak sampai tanah tersebut benar-benar dialihkan. Untuk mengalihkan kepemilikan tanah, akta jual beli harus dicatat di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Secara umum prosedur pengurusan balik nama sertifikat memang diharuskan melalui PPAT, oleh karenanya langkah-langkah yang harus dilakukan adalah:

- a) Mempersiapkan data-data yuridis seperti KTP, Kartu Keluarga, NPWP, PBB, Copy Sertifikat, Bukti Pembayaran Pajak;
- b) Pemeriksaan berkas data yuridis milik penghadap;
- c) Pengecekan sertifikat melalui website intan.atr.bpn, validasi dan atau plotting jika di butuhkan;

- d) Proses Pra-Surat Ukur Elektronik dan Pra Buku Tanah Elektronik;
- e) Proses Alih Media sertifikat;
- f) Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
- g) Pendaftaran ke loket BPN dan pembayaran SPS;
- h) Proses berkas akan di periksa oleh Korsub Pendaftaran dan Pemberian Hak di BPN untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak;
- i) Penerbitan sertifikat.

Kepastian hukum bagi subjek hukum yang melakukan peralihan hak atas tanah pada rentang usia 18-21 tahun ditinjau dari perbedaan ketentuan dalam KUHPerdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 4/SE/I/2015.

Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dianggap ada pada setiap individu kecuali jika orang tersebut secara khusus dinyatakan tidak mampu melakukannya oleh hukum. Tidak ada individu yang didefinisikan memiliki wewenang untuk mengikat diri sendiri secara hukum dalam Pasal 330, 433, dan 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Individu yang tidak memiliki kapasitas mental untuk membuat kontrak yang mengikat secara hukum diatur oleh Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang meliputi:

- a. Anak di bawah umur;
- b. Mereka yang berada di bawah perwalian hukum; dan
- c. Perempuan, dalam situasi tertentu sebagaimana didefinisikan oleh hukum, dan, secara lebih umum, siapa pun yang dilarang oleh hukum untuk membuat perjanjian tertentu.

Kecakapan hukum menjadi salah satu syarat penting karena berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuatnya. Orang yang tidak cakap hukum, seperti anak di bawah umur atau orang dalam pengampuan, dianggap tidak memiliki kemampuan tersebut, sehingga hukum memberikan perlindungan khusus bagi mereka. Masalah kecakapan hukum menjadi relevan dalam kehidupan masyarakat modern yang semakin kompleks. Dalam banyak kasus, transaksi yang melibatkan pihak-pihak yang tidak cakap hukum sering kali menimbulkan permasalahan. Misalnya, anak-anak sekolah yang melakukan transaksi jual beli barang bernilai tinggi tanpa sepengetahuan atau izin dari orang tua mereka. Transaksi semacam ini sering kali terjadi dalam lingkungan perkotaan, di mana akses terhadap barang dan jasa menjadi lebih mudah. Fenomena ini menunjukkan adanya celah dalam sistem hukum yang perlu diperhatikan, baik dari segi pengawasan maupun penegakan hukum (Suhardi, 2021).

Usia atau umur merupakan salah satu hal penting yang dapat dijadikan acuan dalam menentukan kecakapan hukum seseorang. Di Indonesia, ketentuan mengenai kecakapan seseorang dianggap dewasa ketika orang tersebut sudah berusia 21 tahun atau telah melakukan pernikahan, sebagaimana disebutkan dalam KUHPerdata. Namun, dalam beberapa undang-undang khusus seperti Undang-Undang Perlindungan Anak atau

Undang-Undang Perkawinan, usia dewasa bisa didefinisikan secara berbeda tergantung konteks hukumnya, karena keberlakuan hukum dan kebutuhannya berbeda-beda dan tidak bisa memaksakan satu keadaan dalam satu aturan tertentu, oleh sebab itulah hukum harus fleksibel dalam tatanan hukum di Indonesia (Mertokusumo, 2009).

Kementerian ATR/BPN mengeluarkan Surat Edaran Menteri ATR/BPN Nomor 4/SE/I/2015 mengenai usia dewasa menurut hukum. Interpretasi yang bertentangan yang menimbulkan masalah hukum muncul sebagai akibat dari perbedaan definisi kedewasaan dalam undang-undang tersebut. Meskipun seseorang secara hukum tidak dapat dianggap dewasa sampai mereka mencapai usia 21 tahun, Burgerlijk Wetboek (BW) menyatakan bahwa pernikahan yang terjadi sebelum usia tersebut dapat dianggap sebagai pernikahan yang sah. Tidak mungkin untuk mengembalikan status perkawinan yang telah dibubarkan sebelum usia 21 tahun menjadi status anak di bawah umur. Undang-Undang Notaris No. 30 Tahun 2004 menetapkan usia dewasa menurut hukum pada usia 18 tahun, meskipun Kitab Undang-Undang Perdata menetapkannya pada usia 21 tahun. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional mengikuti ketentuan hukum, khususnya Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata atau BW), yang menyatakan bahwa seseorang harus berusia 21 tahun untuk dianggap dewasa. Usia dewasa menurut hukum perkawinan adalah 18 tahun, menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. Selain itu, menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang berkaitan dengan Kantor Notaris, usia dewasa menurut hukum adalah 18 tahun (Suherman & Satrio, 2010).

Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 dari Menteri ATR/BPN membahas Batas Usia Dewasa dalam Pelayanan Pertanahan dan dikeluarkan sebagai bagian dari upaya Badan Pertanahan Nasional di bidang ini. Seseorang harus berusia minimal 18 tahun atau menikah secara sah untuk dapat melakukan pelayanan pertanahan secara legal, sebagaimana dinyatakan dalam Ketentuan 7.

Mengingat beragamnya undang-undang yang mengatur usia dewasa menurut hukum, pemerintah telah sampai pada kesimpulan bahwa undang-undang ini harus distandarisasi agar semua orang mengetahui apa yang harus dilakukan dan agar penegak hukum, termasuk notaris dan pejabat akta tanah (PPAT), dapat dengan mudah menerapkan undang-undang yang sesuai. Salah satu prasyarat untuk menerbitkan sertifikat tanah adalah usia dewasa, sehingga hal ini juga akan memengaruhi proses tersebut. Acuan untuk batas usia dewasa harus dipelihara oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat tanah.

Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 dari Menteri ATR/BPN membahas Batas Usia Dewasa dalam Layanan Pertanahan dan dikeluarkan sebagai bagian dari upaya Badan Pertanahan Nasional di bidang ini. Menurut Pasal 7, usia dewasa menurut hukum untuk layanan pertanahan adalah 18 tahun, atau status dewasa jika sudah menikah. Terdapat 175 peraturan terpisah yang berkaitan dengan batasan usia untuk urusan dewasa, menurut Badan Pertanahan Nasional, yang merupakan penyedia layanan pertanahan. Surat Edaran ini diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menjaga

keseragaman hukum dan mencegah ambiguitas. Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015 secara tegas mengatur bahwa permohonan pendaftaran tanah tidak boleh ditolak berdasarkan usia pemohon yang kurang dari 21 tahun (Hasan, 2016).

Hak atas tanah dapat dialihkan dan dipindahtangankan karena merupakan hak material. Pengalihan kepemilikan properti riil kepada pihak lain tanpa pelaksanaan akta formal, melainkan sebagai akibat dari terjadinya peristiwa hukum yang telah ditentukan, dikenal sebagai pengalihan hak atas tanah. Hak atas tanah dapat dialihkan melalui berbagai cara seperti penjualan, hibah, pertukaran, atau tindakan serupa lainnya. Sesuai dengan Pasal 37, "Pengalihan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas unit apartemen melalui penjualan, pertukaran, hibah, pendapatan dalam perusahaan dan tindakan hukum pengalihan hak lainnya, kecuali pengalihan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku." Pengalihan dan penugasan tidak didefinisikan dalam pasal ini; melainkan, pasal ini hanya mengatur pengalihan hak kepemilikan atas unit apartemen atau tanah.

Pemegang hak mengalihkan atau menyerahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui suatu tindakan hukum. Ketika satu pihak dengan sadar dan sengaja mengalihkan hak kepada pihak lain melalui tindakan yang mengikat secara hukum, penerima memiliki hak penggunaan tanah yang sah. Tindakan hukum antara pemilik hak saat ini dan pihak ketiga yang akan menerima dan juga memiliki hak tersebut merupakan pengalihan hak atas tanah yang disengaja.

Orang yang memiliki hak hukum atas tanah, baik hak tersebut terdaftar maupun tidak, dapat mengalihkan hak tersebut kepada orang lain. Hal ini masuk akal jika dilihat dari sudut pandang kepemilikan. Dalam pengalihan khusus ini, hak atas tanah akan dialihkan, artinya hak tersebut tidak lagi dimiliki oleh pemilik aslinya. Hak yang dipermasalahkan di sini merupakan hubungan kontraktual antara dua pihak atau lebih yang menetapkan kewenangan masing-masing pihak untuk mengambil tindakan hukum. "Hak" dalam terminologi hukum berarti "hak hukum" atau "dasar hukum untuk melakukan tindakan hukum" (Ranuhandoko, 2000).

Dalam menganalisis proses pengalihan atau penugasan hak atas tanah, penting untuk mempertimbangkan berbagai elemen yang terlibat. Persyaratan formal dan material, metode, dan mekanisme sebagian besar ditentukan oleh subjek dan objek hak tersebut. Persyaratan terpenting adalah bukti kepemilikan tertulis, baik berupa "sertifikat" (untuk tanah terdaftar) atau "bukti pendukung" (untuk tanah yang tidak terdaftar atau tidak bersertifikat). Akta yang memberikan hak atas properti dan bangunan, warisan, hibah, fatwa, dan kontrak jual beli adalah contohnya. Untuk memastikan bahwa pengalihan hak atas tanah sesuai dengan semua hukum dan peraturan yang relevan, perlu untuk menetapkan kepemilikan tanah yang jelas dan mengikat secara hukum (Hartanto, 2014).

Dalam peralihan hak syarat utama adalah syarat pembuktian formil, yang kelengkapannya wajib diperiksa oleh PPAT sebelum memulai transaksi peralihan. PPAT wajib memeriksa dan memastikan keaslian dari data formil dan kesesuaian data yang ada dengan pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta peralihan. PPAT, sebagai pejabat publik yang diberi wewenang untuk membantu kepala kantor pertanahan dalam pelestarian data tanah, harus mengirimkan data tanah dengan hati-hati untuk memastikan kejelasan hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Kecakapan para pihak menjadi salah satu hal yang wajib di periksa, kewenangan bertindak dari para penghadap untuk datang menghadap kepada PPAT dan meminta dibuatkan akta peralihan hak harus sesuai dengan unsur kecakapan dan kompetensi kewenangannya. Kecakapan memang menjadi kunci utama yang harus di perhatikan, bukan hanya sekedar angka dalam penentu umur, tapi kecakapan berguna sebagai penentu bahwa memang seorang penghadap dengan kecakapan yang cukup memiliki kesadaran dan mengerti mengenai perbuatan hukum yang mereka lakukan.

Terkait pelaksanaan penerapan batas usia beberapa hukum positif memang mengatur secara berbeda, menurut hukum di Indonesia, tidak ada satu pun definisi "dewasa" yang berlaku seragam di semua bidang hukum, karena setiap undang-undang memiliki batasan usia yang berbeda, seperti 21 tahun menurut KUHPerdata, 19 tahun menurut UU Perkawinan yang direvisi, 18 tahun menurut UU Ketenagakerjaan dan UU Peradilan Pidana Anak, serta 17 tahun menurut UU Administrasi Kependudukan. Hal ini menimbulkan kerancuan dan perbedaan dalam menentukan kapan seseorang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Menentukan apa yang dianggap dewasa sebagai talenta bergantung pada kemampuan pihak-pihak terkait untuk mengendalikan emosi mereka, yang pada gilirannya memengaruhi kompetensi mereka. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengisi kekosongan hukum dengan menetapkan peraturan yang menyatakan bahwa seseorang harus berusia 18 tahun atau menikah secara sah untuk dianggap dewasa dalam pelayanan pertanahan, sesuai dengan Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015, Nomor 5, yang membahas batasan usia yang tidak konsisten.

Kebijakan internal atau peraturan administratif dalam hukum Indonesia dikenal sebagai surat edaran (SE), dan tidak memiliki kekuatan mengikat hukum umum yang sama dengan peraturan perundang-undangan. Peran utamanya adalah untuk mengklarifikasi, menafsirkan, mensosialisasikan, atau mengawasi pelaksanaan tanggung jawab internal suatu instansi. Keadaan mendesak harus dipertimbangkan sebelum menerbitkannya, dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan atau undang-undang di tingkat yang lebih tinggi.

Namun, karena keberlakukannya diperuntukkan dalam lingkup kantor pertanahan itu sendiri, maka surat edaran ini berlaku secara hukum dan memiliki

kekuatan hukum yang mengikat. Masyarakat dapat menggunakan surat edaran tersebut menjadi referensi yang dapat digunakan ketika ada benturan dalam pengurusan peralihan hak atas tanah.

Batas usia 18 tahun yang ditentukan berdasarkan edaran tersebut tidak serta merta dikeluarkan oleh kementerian ATR/BPN, kebutuhan di lapangan dan kondisi masyarakat dilapangan menjadi dasar mengapa edaran ini dibutuhkan. Sebagai contoh, tak jarang anak yang belum masuk dalam batas usia dewasa sudah harus menerima peralihan atau pelimpahan hak baik secara hibah ataupun pewarisan dari orang tua mereka, namun hanya karena batas usia dewasa mereka tidak mencukupi mengakibatkan mereka tidak bisa mendapatkan haknya dan harus menunggu sampai batas usia yang ditentukan.

Prakteknya, pengaturan pelaksanaan peralihan hak yang membentur batas usia dewasa dapat diselesaikan dengan pengajuan permintaan penetapan pengadilan, masyarakat dapat meminta penetapan untuk ditunjuk seorang kuasa atau wali sebagai pihak yang mewakili kepentingan hukum dari seseorang yang belum dewasa tersebut, tapi realitanya banyak masyarakat yang takut untuk berhadapan dengan pengadilan, ketakutan ini karena kurangnya pengetahuan hukum yang kurang, dan bahkan stigma negatif yang sering kali muncul mengenai uang yang akan banyak habis dan waktu akan banyak tersita karena harus melalui tahapan persidangan dalam pengadilan sampai mendapatkan penetapan dari majelis hakim. Oleh karenanya dengan adanya surat edaran tersebut sangat membantu dan dapat menjadi solusi dalam sistem pendaftaran peralihan hak yang memiliki kemanfaatan hukum yang tepat bagi masyarakat.

KESIMPULAN

1. Peraturan yang mengatur pengalihan hak atas tanah di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang membahas prinsip-prinsip pertanian. Peraturan ini selanjutnya didukung oleh peraturan pelaksana yang mengikuti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Namun, beberapa peraturan tersebut telah diperbarui dan direvisi dengan peraturan yang lebih baru, seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 dan peraturan pelaksanaannya, yang meliputi Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, dan peraturan mengenai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016, yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, mengenai peraturan tentang kedudukan pejabat pembuat akta tanah. Peraturan-peraturan ini membentuk dasar sistem yang berlaku saat ini.
2. Dengan mempertimbangkan perbedaan antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 4/SE/I/2015, bagaimana kita dapat memastikan keabsahan dan kekuatan mengikat kepastian hukum bagi subjek hukum yang mengalihkan hak atas tanah antara usia 18 dan 21

tahun? Surat edaran tersebut menetapkan bahwa usia dewasa 18 tahun dianggap cakap, sehingga setiap tindakan yang sah, asalkan valid dan mengikuti prosedur yang benar, akan menghasilkan kepastian hukum yang diinginkan dan konsekuensi hukum yang sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

- Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.
- Artje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Djuhaendah Hasan, *Masalah Kedewasaan dalam Hukum Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, 2016.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2021.
- I.P.M Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2009.
- Muchamad Ali Safa'at, *Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris*, Setara Press, Malang, 2020.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Suhardi K, *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021.
- Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2018.