

TINJAUAN HUKUM TERHADAP BATASAN UMUR DEWASA SEBAGAI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Idfi Yava Dwilestari¹, Andi Risma², Muhammad Ilyas²

¹*Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*

²*Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia*

³*Surel Koresponden: idfiyava271@gmail.com*

Abstract:

This study aims to determine the regulation of the age limit for adults as holders of land rights certificates and to find out the legal consequences if someone wants to make a certificate of land rights even though they are not old enough. This research uses a normative research method using a law approach and a case study approach. Then the data obtained were analyzed descriptively qualitatively so as to reveal the expected results and conclusions on the problem. The results of this study indicate that: The diversity of regulations regarding the adult age limit in the law makes BPN issue a new regulation, namely the Ministerial Circular which has been regulated in the Circular of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 4/SE/I/2015, namely the adult age in land service framework is 18 years or already married. The Circular is contrary to Article 330 BW which regulates the adult age of 21 years. The legal consequences that occur in the making of land rights certificates that do not meet the requirements of adult age are administrative defects but are not canceled but the certificate cannot be used until it is of sufficient age and the certificate will be held by an appointed guardian. Recommendations for this research: it is hoped that with the Circular Letter of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 4/SE/I/2015 regarding adult age, it can provide uniformity regarding the adult age limit in the context of land services throughout the National Land Agency in Indonesia.

Keywords: *Maturity, Certificate holder, Land rights.*

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan batasan umur dewasa sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah dan untuk mengetahui akibat hukum apabila seseorang ingin membuat sertifikat hak atas tanah padahal belum cukup umur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang dan pendekatan studi kasus. Kemudian data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif sehingga mengungkapkan hasil yang diharapkan dan kesimpulan atas permasalahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pengaturan mengenai batas usia dewasa telah diatur dalam Surat Edaran Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 yaitu usia dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan adalah 18 tahun atau sudah menikah. Surat Edaran tersebut bertentangan dengan Pasal 330 BW yang mengatur umur dewasa yaitu 21 tahun. Akibat hukum yang terjadi dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah yang belum memenuhi syarat cukup umur dewasa tersebut yaitu cacat administrasi tetapi tidak dibatalkan akan tetapi sertifikat tersebut tidak bisa digunakan sampai usianya mencukupi dan sertifikatnya akan dipegang oleh wali yang telah ditetapkan. Rekomendasi penelitian ini : diharapkan dengan adanya Surat Edaran Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang usia dewasa, bisa memberikan keseragaman terkait batasan umur dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan di seluruh Badan Pertanahan Nasional yang ada di Indonesia.

Kata Kunci: *Umur dewasa, Pemegang sertifikat, Hak atas tanah.*

PENDAHULUAN

Dalam peraturan hukum di Indonesia terjadi pluralisme ketentuan mengenai batas usia dewasa, ini yang membuat terjadinya kerancuan dalam menentukan kapan seseorang bisa dikatakan dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang menuntut bahwa seseorang harus mencapai batas umur dewasa salah satunya adalah dalam hal pembuatan sertifikat hak atas tanah. Seseorang yang telah mencapai batas umur tertentu atau dewasa maka orang tersebut telah dinyatakan cakap untuk mendapatkan hak milik atas tanah dengan cara mengajukan permohonan pendaftaran tanah.

Kedewasaan yang terjadi pada hukum perdata positif di Indonesia menganut penentuan berdasarkan ukuran yang bersifat kuantitatif yaitu ukuran mengenai batas usia, sedangkan untuk kualitatif yaitu sudah atau belumnya seseorang menikah. Istilah “kedewasaan” ini sendiri menunjuk kepada keadaan sesudah dewasa, yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum.¹

Mengacu pada Undang-Undang yang ada di Indonesia pada saat ini dimana terjadi perdebatan antara batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum. Dimana batas usia dewasa menurut hukum di Indonesia tidak semua sama antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang yang lainnya.

Dalam lapangan ilmu hukum sendiri kedewasaan dapat menentukan keabsahan dari suatu perbuatan hukum. Seseorang yang belum dewasa dipandang sebagai subjek yang belum mampu bertindak sendiri dihadapan hukum, sehingga tindakan hukumnya harus diwakili oleh orang tua atau walinya.²

¹ Ade Maman Suherman dan J. Satrio. (2010). *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur*. Jakarta: Nasional Legal Reform Program, hlm. 18

² Nurkholis. (2017). Penetapan Usia Dewasa Cakap Hukum Berdasarkan Undang-Undang Dan Hukum Islam. *Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*. Vol.8, No.1.. hlm. 77.

Perbedaan batas usia dewasa dalam perbuatan ini, memicu timbulnya perbedaan persepsi yang menjadi masalah hukum. Menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW), meskipun seseorang belum dewasa yaitu berusia sebelum 21 (dua puluh satu) tahun dan telah kawin sebelum mencapai umur tersebut, maka dapat dikatakan telah dewasa. Apabila perkawinan itu telah bubar sebelum genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka hal itu tidak dapat kembali lagi dalam kedudukan seseorang yang belum dewasa.

Usia dewasa menurut Undang-Undang Jabatan Notaris No.30 Tahun 2004 adalah 18 tahun, sedangkan menurut KUHPerdata adalah 21 tahun. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional memakai pedoman hukum yaitu kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdata atau BW) yaitu batas usia dewasa adalah 21 tahun. Sedangkan dalam Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan batas usia dewasa seseorang adalah 18 tahun. Selanjutnya Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris batas usia dewasa seseorang juga 18 tahun.

Salah satu upaya pada Badan Pertanahan Nasional yakni mengeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan. Dalam ketentuan angka 7, mengatur bahwa usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 tahun atau sudah kawin.

Pada era sekarang ini masyarakat semakin sadar akan hukum. Sehingga tidak jarang masyarakat mulai melakukan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Seperti contoh dengan mendaftarkan tanah supaya dapat dijadikan pembuktian yang sah dikemudian hari apabila terjadi sengketa. Terdapat syarat-syarat tertentu dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah. Salah satunya adalah kedewasaan atau cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Inilah mengapa menjadi pertanyaan Karena batas umur yang mana yang digunakan sebagai pedoman dalam penentuan batas umur tersebut.

Adanya Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 477/K/SIP/1976, di dalam perkara tersebut hakim Mahkamah Agung memutuskan bahwa anak yang berada dibawah kekuasaan orang tua adalah yang belum berusia 18 tahun. Sehingga dengan makna tersurat dari putusan ini adalah anak yang sudah berusia 18 (delapan belas)

tahun sudah tidak berada dibawah kekuasaan orang tuanya dan dapat melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan dari orang tuanya. Undang-Undang yang menyatakan dengan tegas tentang batas usia dewasa adalah 18 Tahun, namun masih banyak yang berpegang pada Pasal 330 KUHPerdara yang menyatakan batas usia dewasa adalah 21 tahun.³

Adapun fakta empiris mengenai batasan umur dewasa sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah yaitu pada kasus yang terjadi di salah satu Kecamatan di Kabupaten Maros. Anak berusia 9 tahun memegang sertifikat hak milik pada lahan di Desa Sudirman, Maros. Masalah ini terjadi pada tahun 2014, ketika pihak keluarga Almarhumah istrinya mengurus sertifikat-sertifikat itu, ada kejanggalan hukum yang terjadi. Dimana kejanggalan tersebut yaitu SHM atas nama yang diterbitkan BPN di atas nama Muhammad Zainal dan Edi Sumardin cacat administrasi. H. Arfah selaku om dari Muhammad Zainal, mengatakan bahwa keponakannya pada tahun 2014 masih berusia 9 tahun, dimana umur tersebut masih dikategorikan sebagai orang yang belum dewasa atau dibawah pengampunan.

Penerbitan SHM ini terjadi karena kecerobohan BPN Kabupaten Maros ditahun 2014 lalu. Alasannya karena BPN melegalkan sesuatu yang bukan pada pemilik sebenarnya. Seharusnya sebelum menerbitkan SHM, BPN lebih teliti dalam memverifikasi persyaratan dari calon pemegang hak.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis hendak meneliti tentang bagaimanakah pengaturan mengenai batasan umur dewasa sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik serta akibat hukum apabila ada seseorang yang membuat sertifikat hak atas tanah sementara orang itu belum cukup umur. Penelitian ini diharapkan memberikan masukan positif bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang ilmu hukum perdata mengenai bagaimana pengaturan batasan usia dewasa dalam pelayanan di BPN dan juga dapat memberikan refrensi dalam bidang akademis dan sebagai upaya pengembangan bacaan yang bermutu bagi pendidikan di bidang ilmu hukum. Serta diharapkan juga dapat berguna bagi masyarakat luas, terutama bagi yang ingin mengetahui dan mempelajari hukum perdata di Indonesia dan dapat berguna bagi peneliti selanjutnya.

³ Djuhaendah Hasan. (2016). *Masalah Kedewasaan dalam Hukum Indonesia*. Bandung. Fakultas Hukum Universitas Padjajaran., hlm 7.

METODE

Artikel ini menggunakan tipe penelitian normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang mempergunakan bahan hukum sekunder atau merupakan penelitian kepustakaan.⁴ Dimana dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan Penelitian ini menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Kasus. Menggunakan analisis bahan hukum yang berupaya memberikan gambaran secara jelas dan kongkrit terhadap objek yang di bahas secara kuantitatif dan selanjutnya disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Batasan Usia Dewasa Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah

Ketentuan mengenai kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum diatur secara beragam dalam perundang-undangan di Indonesia. Hal seperti inilah yang membuat kerancuan dalam menentukan kapan seseorang dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Karena usia dewasa merupakan syarat formil bagi seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan seseorang merupakan syarat formil ketika akan membuat perjanjian. Apabila syarat formil tidak dipenuhi, maka perjanjian yang telah dibuat tersebut dapat dibatalkan.

Perbuatan hukum selalu mensyaratkan bahwa seseorang harus dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan hukum dengan perbuatan hukum yang lain memberikan syarat yang berbeda kepada seseorang untuk dinyatakan cakap bertindak hukum. Misalnya, ada perbedaan ketentuan yang dinyatakan dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Ketentuan dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.”

Pasal tersebut mengharuskan bahwa seseorang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum harus terlebih dahulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum berusia 21 tahun.

⁴ Said Sampara, Laode Husen. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Makassar: Kretakupa Print, hlm 44

Setiap orang dianggap cakap hukum melakukan tindakan hukum kecuali jikayang bersangkutan oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 330, 433, dan Pasal 1330 KUHPerdato tidak menyebutkan tentang seseorang yang dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 KUHPerdato 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

Berbeda dengan ketentuan yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan sebagai berikut :

“anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya”.

Menurut Undang-Undang Perkawinan, seseorang dinyatakan cakap untuk menikah adalah ketika mencapai umur 18 tahun atau lebih. Seseorang yang belum mencapai umur 18 maka masih dibawah kekuasaan orang tuanya. Dalam peraturan perundang-undangan yang lain juga diatur mengenai kecakapan seseorang melakukan suatu perbuatan hukum. Contoh lainnya adalah Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Administrasi Kependudukan , Undang-Undang Pemilihan Umum.

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan usia dewasa atau kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum,yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Berdasarkan ketentuan Pasal 330 BW, dan dari maksud dikaitkannya kedewasaan dengan kecakapan bertindak dalam hukum, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan BW, yaitu orang-orang yang telah berumur 21 tahun atau lebih dan mereka yang sudah kawin sebelum mencapai umur tersebut adalah orang-orang yang sudah bisa menyadari akibat hukum dari perbuatannya dan karenanya cakap untuk bertindak hukum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai usia dewasa seseorang agar dapat dinyatakan cakap berbuat hukum. Ketentuan tersebut ada pada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 330

Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak akan kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Bagi seorang Notaris penentuan seseorang cakap melakukan perbuatan hukum adalah hal yang sangat penting untuk diperhatikan. Hal ini berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun ketentuan batas usia bagi penghadap dinyatakan dalam Pasal 39 ayat (1) sebagai berikut:

Pasal 39

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- b. cakap melakukan perbuatan hukum.

Penambahan syarat cakap melakukan perbuatan hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dapat ditafsirkan bahwa kecakapan yang dimaksud bukanlah kecakapan berdasarkan batas umur, namun kecakapan yang digantungkan pada syarat lain, yaitu tidak berada dibawah pengampunan, karena mengenai batas umur, telah diatur secara khusus dan ditegaskan dalam syarat umum, yaitu 18 tahun. Dengan demikian batas umur yang dipergunakan sebagai tolak ukur untuk menentukan kecakapan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris adalah 18 tahun.

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merupakan undang-undang yang bersifat nasional yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia dan juga berlaku bagi semua pemeluk agama yang diakui di Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1. Bab II Syarat-syarat Perkawinan, dalam Pasal 6 ayat (2) menyatakan:

Pasal 6

(2) untuk melangsungkan Perkawinan seorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun harus mendapat izin dari kedua orang tua.

Lebih lanjut dalam Undang-Undang tersebut diatur mengenai kebolehan untuk melakukan perkawinan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 7

(1) Perkawinan diizinkan bila pihak pria mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun dan pihak wanita telah mencapai umur 16 (enam belas) tahun.

(2) Dalam hal penyimpangan dalam ayat (1) dalam pasal ini, dapat minta dispensasi kepada pengadilan atau pejabat lain yang diminta oleh kedua orang tua pihak pria atau pihak wanita.

4. Undang-Undang Pemilihan Umum (Pemilu)

Undang-undang no. 23 tahun 2003 tentang Pemilihan Umum Presiden dan Wakil Presiden terdapat dalam pasal 7, yang berbunyi:

“Warga negara Republik Indonesia yang pada hari pemungutan suara sudah berumur 17 (tujuh belas) tahun atau sudah/pernah kawin mempunyai hak memilih.”

Undang-undang No 10 tahun 2008 tentang Pemilihan Umum Anggota Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah terdapat dalam pasal 19 ayat (1), yang berbunyi:

“Warga Negara Indonesia yang pada hari pemungutan suara telah genap berumur 17 (tujuh belas) tahun atau lebih atau sudah/pernah kawin mempunyai hak memilih.”

Undang-undang no 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah terdapat dalam pasal 68, yang berbunyi:

Warga negara Republik Indonesia yang pada hari pemungutan suara pemilihan kepala daerah dan wakil kepala daerah sudah berumur 17 (tujuh belas) tahun atau sudah/pernah kawin mempunyai hak memilih.

5. Pasal 63 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Administrasi Kependudukan, menyatakan bahwa :

Pasal 63

Penduduk Warga Negara Indonesia adalah Orang Asing yang memiliki Izin Tinggal Tetap yang telah berumur 17 tahun atau telah kawin atau pernah kawin wajib memiliki e-KTP.

6. Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan

Peraturan perundang-undangan menyebutkan bahwa batas usia dewasa adalah 18 Tahun. Demikian dijadikan pertimbangan dalam Surat Edaran ini ditetapkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan Pertanahan adalah 18 tahun atau sudah kawin.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2010 Pasal 1 butir 43 dijelaskan bahwa Surat Edaran adalah naskah dinas yang berisi pemberitahuan, penjelasan dan atau petunjuk cara melaksanakan hal tertentu yang dianggap penting dan mendesak.

Pada dasarnya pengaturan kedewasaan menurut peraturan perundang-undangan masih tidak ditemui keseragaman mengenai batas usia seseorang, diantaranya memberi batasan 21 tahun, sebagian lagi 18 tahun. Bahkan pada Pasal 7 Undang-Undang Pemilu memberi batasan 17 tahun atau sudah kawin. Ketidakteraturan batasan usia dewasa pada berbagai peraturan perundang-undangan kerap menimbulkan persepsi yang berbeda mengenai batasan mana yang harus digunakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 330 BW apabila dikaitkan antara kedewasaan dengan kecakapan bertindak dalam hukum, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan BW, yaitu orang-orang yang telah berumur 21 tahun atau lebih dan mereka yang sudah kawin karenanya disebut cakap hukum.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa syarat untuk menjadi penghadap dan saksi diantaranya adalah telah berumur 18 tahun dan cakap melakukan perbuatan hukum.

Penambahan syarat cakap melakukan perbuatan hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dapat ditafsirkan sebagai tolak ukur untuk menentukan kecakapan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris adalah 18 tahun.

Badan Pertanahan Nasional yaitu mengeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan. Dalam Ketentuan angka 7, menyatakan bahwa usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 tahun atau sudah kawin maka hal itu sudah dianggap dewasa.

Berdasarkan keberagaman pengaturan mengenai batas usia dewasa seseorang tersebut, pemerintah memandang bahwa pengaturan mengenai batas usia dewasa seseorang untuk melakukan perbuatan hukum perlu untuk diseragamkan agar tidak terjadi kebingungan dalam menentukan arah mana yang harus dipatuhi dan juga memudahkan penegak hukum termasuk Notaris dan PPAT mengenai ketentuan mana yang harus digunakan. Hal ini akan berpengaruh juga salah satunya dalam pembuatan sertifikat tanah. Dimana salah satu syarat untuk diterbitkannya sertifikat tanah yaitu umur dewasa. BPN dalam hal ini yang bertindak dalam proses penerbitan sertifikat tanah tersebut haruslah punya acuan dalam patokan usia dewasa yang akan digunakan.

Salah satu upaya Badan Pertanahan Nasional yaitu mengeluarkan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 Tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan. Dalam Ketentuan angka 7, menyatakan bahwa usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling kurang 18 tahun atau sudah kawin maka hal itu sudah dianggap dewasa. Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pelayanan pertanahan memandang bahwa batasan usia dewasa dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan di setiap daerah, menerapkan 175 secara berbeda ketentuan mengenai batasan usia dewasa. Agar tidak jadi kerancuan dan menjadi kesatuan hukum maka Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Edaran ini. Sehingga setelah ini diharapkan tidak ada penolakan permohonan pendaftaran tanah walaupun pemohon belum berusia 21 tahun, karena telah diatur secara khusus pada Surat Edaran Nomor 4/SE/I/2015.

Adanya upaya tersebut setidaknya dapat memberikan acuan mengenai batasan usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum. Ketika melakukan hubungan hukum keperdataan maka Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dapat menjadi dasar hukum untuk menentukan batas usia dewasa seseorang. Untuk melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan, maka dapat memperhatikan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015, untuk menentukan batas usia dewasa seseorang dalam rangka pelayanan pertanahan.

Sebelum adanya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang batas usia dewasa dalam layanan pertanahan, dasar hukum yang ditetapkan oleh Pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berkedudukan di Jakarta adalah Pasal 330 BW. Sehingga ketentuan batas umur dewasa dalam melakukan perbuatan hukum yang sudah ditentukan oleh BPN RI tersebut harus digunakan , dan dilaksanakan oleh seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia. Sehingga apabila ada suatu perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, atau permohonan sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah, pemohon yang masih berumur 18 tahun, yang menurut UUJN sudah disebut dewasa serta cakap berbuat hukum, maka jalan keluar yang diberikan pihak Kantor Pertanahan adalah harus mempergunakan pengampunan dengan dari kedua orang tua kandungnya untuk bertindak mewakili perbuatan hukum anaknya tersebut. Apabila orang tuanya sudah tidak ada, maka bisa dengan perwalian dan tidak harus menunggu sampai anak tersebut dewasa yaitu berumur 21 tahun.

Namun setelah adanya Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang batas usia dewasa dalam pelayanan pertanahan yang mengatur bahwa usia dewasa dalam pelayanan pertanahan adalah 18 tahun (delapan belas) atau sudah menikah.

Diharapkan tidak terjadi lagi perbedaan persepsi bagi Notaris dan PPAT dalam menentukan batas usia dewasa dalam Surat Edaran tersebut tidak dijelaskan mengenai pelayanan pertanahan apa saja yang dapat dilakukan orang dewasa.

Menurut penulis, patokan usia dewasa dalam hal pembuatan sertifikat hak atas tanah seharusnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 tentang Jabatan Notaris dan Surat edaran Menteri No. 4/E/I2015 yang masing-masing menyatakan batas usia dewasa adalah 18 Tahun. Hal tersebut didasari karena bagi seorang Notaris penentuan seseorang cakap melakukan perbuatan hukum adalah hal yang sangat penting untuk diperhatikan apalagi dalam hal pembuatan akta otentik.

B. Akibat Hukum Apabila Ada Orang Yang Membuat Sertifikat Hak Atas Tanah Sementara Orang Itu Belum Cukup Umur

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertifikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat administrasi. Sertifikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh sipemohon ketika pembuatan sertifikat berlangsung.

Segala kebijakan ataupun prosedur yang bertentangan dengankeberlakuan hukum merupakan pengertian dari cacat hukum, juga bisa berarti sama dengan ketidaksempurnaan serta tak lengkapnya hukum, seperti persetujuan, kebijakan, ataupun hal lain, dan penyebabnya dikarenakan tak sama seperti hukum yang mengakibatkan tak terikat hukum.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberi kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk dapatnyasertifikat, dikarenakan sertifikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi terhadap aturan.

Tidak semua penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dikabulkan disebabkan karena faktor subyektif maupun faktor obyektif. Adapun yang tidak dapat dikabulkan dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah ini disebabkan karena adanya faktor pemohon pendaftaran belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum cukup umur sehingga tidak dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum khususnya pembuatan sertifikat tanah.

Upaya yang dapat dilakukan apabila permohonan pendaftaran tanah bagi Pemohon yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun adalah dengan cara meminta penetapan Wali dari Pengadilan Negeri. Bagi mereka yang tidak cakap Undang-Undang memberikan perwalian, sehingga pemohon yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dengan menunjuk siapa yang wajib untuk mewakili dalam melakukan perbuatan hukum.

Bagi anak yang belum cukup umur masih mempunyai orang tua utuh tidak ada perceraian maupun perpisahan, maka anak itu masih berada dibawah kekuasaan orang tuanya, sehingga apabila anak itu dianggap belum cukup melakukan perbuatan hukkkum, orang tua dari anak tersebut akan mendampingi dalam berproses secara hukum.

Ada beberapa kasus yang ditangani dan diselesaikan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Maros tentang batasan umur dewasa. Kasus yang terjadi, terkait batasan umur dewasa yang memegang sertifikat tanah, dimana ada kejanggalan yang terjadi dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Kronologis Masalah:

1. Berawal di tahun 1996, H. Arfah membeli lahan seluas 26 are dari almarhum H. Jamaludin (adik dari mertua H.Arfah) dengan harga Rp1 juta. Pembelian ini dilengkapi dengan surat jual beli yang diketahui oleh ahli waris dan Kepala Desa Sudirman;
2. H. Arfah mempercayakan pengurusan SHM untuk lahan tersebut kepada almarhum mertuanya (H. Sahid), yang ternyata membuat tiga SHM di atas lahan miliknya tersebut.;
3. SHM tersebut terdiri atas nama dirinya (H. Arfah) dan dua SHM yang masing-masing luasnya 4 are atas nama Muhammad Zainal anak almarhum Gunawan (keponakan H. Arfah atau cucu H. Sahid) dan atas nama Edi Sumardin (Ipar H. Arfah atau anak H. Sahid);
4. Masalah SHM ini terjadi pada tahun 2014. Ketika pihak keluarga almarhum Istrinya mengurus sertifikat-sertifikat tersebut, ada kejanggalan hukum yang terjadi yaitu terbitnya SHM atas nama Muhammad Zainal dan Edi Sumardin yang diterbitkan BPN.;
5. H. Arfah mengatakan bahwa H. Sahid melakukan pengajuan dua hak atas tanah untuk penerbitan sertifikat tanpa sepengetahuannya. “Sebenarnya, bukan Gunawan dan Edi Sumardin yang tertera namanya di dua SHM gelap itu. Karena Gunawan meninggal dunia dan istrinya kembali ke Jawa, maka dimasukkanlah nama Muhammad Zainal selaku anak dari Gunawan yang tertera sebagai pemegang hak di atas SHM nomor 908 tahun 2014 oleh BPN;
6. Muhammad Zainal yang tidak lain merupakan keponakan H. Arfah di tahun 2014 lalu, masih anak-anak. Usianya, baru sekitar menginjak 9 tahun. Dalam kacamata hukum, sambung dia, anak seusia 9 tahun masih dikategorikan sebagai orang yang belum dewasa atau masih dibawa pengampuan.

Dilihat dari pokok permasalahan, kasus tersebut bermula ketika H. Sahid yang dipercaya oleh H. Arfah untuk membuat SHM, tetapi tanpa sepengetahuannya yang membuat terjadinya sebuah kesalahan dalam penerbitansertifikat hak atas tanah. Hal ini menyebabkan suatu kelalaian baik adanya dokumen yang dilampirkan ataupun dalam pendaftaran sistematis lengkap

Pada kasus di atas kita bisa memperhatikan akibat hukumnya yaitu cacat administrasi tetapi hal ini tidak di batalkan. Karena Sertifikat yang sudah di buat oleh H. Sahid bukan kesalahan dari dia melainkan BPN yang kurang teliti dan lalai dalam menyeleksi pemberkasan dari para pihak yang ingin mengajukan permohonan pembuatan sertifikat atas tanah. Tindakan lebih lanjut oleh BPN atas masalah seperti ini yaitu kemudian dibuatkan surat pernyataan bahwa tidak boleh ada perbuatan hukum atas sertifikat tersebut apapun itu seperti jual beli, selama umurnya belum dewasa. Untuk tetapi tidak dimatikan karena aturan untuk membatalkan cacat administrasi karena dibawah umur pun tidak ada aturan tertulis yang mengaturnya.

Terkait dengan cacat administrasi dalam kasus ini, untuk sekarang tidak ada tindak lanjut terkait pembatalan akibat dibawah umur, karena sekarang proses pemberkasan untuk pemohon pembuatan sertifikat sudah sangat diseleksi dengan baik proses ini merupakan salah satu filter paling utama dalam BPN. Walaupun masih ada terjadi kasus seperti ini merupakan kelalaian dari Pegawai yang menangani dan hal tersebut tidak langsung dibatalkan, tetapi diikat dengan surat pernyataan untuk tidak menggunakan sertifikat itu selagi umurnya masih belum cukup untuk melaukan perbuatan hukum baik itu jual beli, hibah dan lain-lain. Dalam pemberian sertifikat harusnya masih di pegang oleh walinya, ataupun sertifikat tersebut tidak dapat diserahkan terlebih dahulu.

Dalam kasus diatas, kita bisa melihat kurang teitinya Badan Pertanahan Nasional dalam memfilter salah satu syarat utama yaitu mengenai batas usia dewasa dalam membuat sertifikat tanah. Adanya kecerobohan dalam penerbitan sertifikat tersebut dapat merugikan pemohon ataupun BPN itu sendiri.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan dari hasil penelitian diatas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa Pengaturan Batas Usia Dewasa pada dasarnya masih tidak ditemui keseragaman mengenai hal tersebut. Terdapatnya berbagai macam perundang-undangan yang mengatur mengenai batasan umur dewasa tersebut seperti dalam Pasal 330 BW yaitu batas usia dewasa seseorang yaitu 21 tahun, UU No. 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu 18 tahun. Tetapi dengan dikeluarkan Surat Edaran Menteri dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batas Umur Dewasa Dalam Pelayanan Pertanahan yang mengatur bahwa batas usia dewasa yaitu 18 tahun. Hal ini dapat memberikan kemudahan bagi pemohon dalam mendapatkan pelayanan pertanahan. Dengan dikeluarkannya Surat Edaran Menteri dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4/SE/I/2015 tentang Batas

Umur Dewasa Dalam Pelayanan Pertanahan yang mengatur bahwa batas usia dewasa yaitu 18 tahun, diharapkan bisa memberikan keseragaman terkait batasan umur dewasa dalam rangka pelayanan pertanahan di seluruh Badan Pertanahan Nasional yang ada di Indonesia. Serta adapun akibat hukum yang terjadi dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah yang belum memenuhi syarat cukup umur dewasa tersebut yaitu cacat administrasi tetapi tidak dibatalkan dengan persyaratan bahwa sertifikat tersebut masih di pegang oleh walinya dan tidak bisa melakukan perbuatan hukum sampai usianya mencapai dewasa. Sebagai pegawai yang sudah mempunyai tanggung jawab dalam pengurusan pendaftaran sertifikat sebaiknya lebih teliti dan lebih fokus dalam menyeleksi berkas pemohon. Hal ini dikarenakan akan menimbulkan kerugian baik itu kerugian pemohon ataupun ke BPN itu sendiri.

REFERENSI

- Ade Maman Suherman dan J. Satrio. (2010). *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur* (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur). Jakarta: Nasional Legal Reform Program.
- Djuhaendah Hasan.(2016) *Masalah Kedewasaan dalam Hukum Indonesia*. Bandung. Fakultas Hukum Universitas Padjajaran.
- Nurkholis. (2017). Penetapan Usia Dewasa Cakap Hukum Berdasarkan Undang- Undang Dan Hukum Islam. *Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*.Vol.8,No.1.
- Nurul Qamar, Muhammad Syarif, Dachran S. Busthami, Muhammad Kamal, Aan Aswari, Hardianto Djanggih, & Farah Syah Rezah. (2017). *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Said Sampara, Laode Husen. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Makassar: Kretakupa Print.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria