

Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Milik Anak di Bawah Umur Berdasarkan Penetapan Wali (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/Pn Jkt.Pst)

The Validity of Imposing Mortgage Rights over Land Owned by a Minor Based on a Court Order Appointing a Guardian (A Case Study of Decision Number 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst)

Amanda Fitra Hamzah¹, Calista Azarine Larissa², Audri Razan Anargya³, Dwi Desi Yayi Tarina⁴

¹⁻⁴Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email: 2310611233@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611291@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611038@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dwidewiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

Abstract: *The encumbrance of Mortgage Rights over land owned by a minor raises legal issues because such an action concerns the authority of parents or guardians to perform legal acts involving the child's property. This study aims to analyze the validity of imposing Mortgage Rights over land owned by a minor and the legal consequences of such encumbrance when it is carried out without lawful authority. This study employs normative legal research using a statutory approach, a case approach, and a conceptual approach. The analysis focuses on the provisions of the Indonesian Civil Code, the Marriage Law, the Mortgage Rights Law, and Decision Number 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst. The results show that parents or guardians cannot freely use their position as legal representatives of a minor to encumber the child's land as collateral. The validity of the encumbrance of Mortgage Rights requires lawful authority, conformity between the court authorization and the legal act performed, and the use of the child's property in accordance with the child's best interests. In the case examined, the court order only authorized the sale of the land and could not serve as a legal basis for imposing Mortgage Rights. Consequently, the encumbrance carried out without appropriate authority resulted in the cancellation of the SKMHT and APHT, the invalidation of the registration of the Mortgage Right, and the removal of the Mortgage Right from the land certificate. This decision demonstrates the importance of protecting the civil rights and property interests of minors in every legal action involving their assets.*

Abstract: Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur menimbulkan persoalan hukum karena tindakan tersebut berkaitan dengan kewenangan orang tua atau wali dalam melakukan perbuatan hukum terhadap harta anak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur serta akibat hukum pembebanan yang dilakukan tanpa kewenangan yang sah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Analisis dilakukan terhadap ketentuan dalam KUHPerdata, Undang-Undang Perkawinan, Undang-Undang Hak Tanggungan, serta Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst. Hasil penelitian menunjukkan bahwa orang tua atau wali tidak dapat menggunakan kedudukannya sebagai pihak yang mewakili anak secara bebas untuk membebankan tanah milik anak sebagai jaminan. Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan mensyaratkan adanya kewenangan yang sah, kesesuaian izin pengadilan dengan tindakan yang dilakukan, serta tujuan penggunaan harta yang memperhatikan kepentingan anak. Dalam perkara tersebut, penetapan pengadilan yang hanya memberikan kewenangan untuk menjual tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk membebankan Hak Tanggungan. Pembebanan yang dilakukan tanpa kewenangan yang sesuai mengakibatkan batalnya SKMHT dan APHT, tidak berlakunya pencatatan Hak Tanggungan, serta pencoretan beban Hak Tanggungan pada sertifikat tanah. Putusan tersebut menunjukkan pentingnya perlindungan terhadap hak keperdataan anak dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta miliknya.

Article History

Received: 10 October 2026

Revised: 15 October 2026

Published: 24 October 2026

Keywords: *Mortgage Rights; minor; parental authority; child's property; land collateral.*

Kata kunci: *Hak Tanggungan; anak di bawah umur; kewenangan orang tua; harta anak; jaminan tanah.*



<https://doi.org/10.5281/zenodo.23611329>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu bentuk benda yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat karena mempunyai nilai ekonomi, sosial, dan hukum. Dalam perspektif hukum benda, tanah termasuk ke dalam kategori benda tidak bergerak. Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) membedakan benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, sedangkan Pasal 506 KUHPerdata memasukkan tanah beserta segala sesuatu yang didirikan di atasnya sebagai benda tidak bergerak.¹ Kedudukan tersebut menyebabkan tanah memiliki karakteristik hukum yang berbeda dengan benda bergerak, terutama dalam hal penguasaan, peralihan hak, pendaftaran, serta pembebanannya sebagai objek jaminan.²

Kedudukan tanah sebagai benda tidak bergerak menjadi semakin penting ketika tanah digunakan sebagai objek jaminan dalam hubungan kredit. Dalam praktik pemberian kredit, keberadaan jaminan diperlukan untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa kewajiban debitur akan dapat dipenuhi. Jaminan tersebut pada dasarnya berfungsi memberikan rasa aman kepada kreditur sekaligus memberikan kepastian mengenai sumber pelunasan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.³ Oleh karena itu, hukum jaminan mengenal berbagai lembaga jaminan yang memberikan kedudukan tertentu kepada kreditur terhadap benda yang dijadikan jaminan.⁴

Salah satu lembaga jaminan kebendaan yang secara khusus diperuntukkan bagi tanah adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵ Dengan demikian, Hak Tanggungan mempunyai karakter sebagai hak jaminan kebendaan yang melekat pada objek tanah dan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya. UUHT menentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap beberapa jenis hak atas tanah, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.⁶

Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya tidak hanya mensyaratkan adanya utang yang dijamin dan objek tanah yang dapat dibebani, tetapi juga mensyaratkan adanya kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut bahkan harus telah dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan pembebanan Hak Tanggungan tidak hanya ditentukan oleh

¹ Rika Saraswati, Buku Ajar Hukum Benda, (Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, 2024), hlm. 12-13.

² Nadhilah Mustika, et al., "Pengean Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang Diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dihubungkan dengan Ease of Doing Business (EODB) dalam Perspektif Kepastian Hukum". *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, Vol. 1. No. 2, (2020), hlm. 183.

³ Rizqa Safiani Wahyudi, "Kedudukan Jaminan Kredit Pada Sistem Hukum Perbankan Di Indonesia". *Lex Privatum*, Vol. 3, No. 1, (2015), hlm. 189.

⁴ Muhammad Fauzi Bachmid, "Hak Kebendaan Dan Pembebanan Lembaga Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata (KUHPERDATA)". *Lex Administratum*, Vol. 10, No. 1, (2022), hlm. 234.

⁵ Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 95. Lihat juga, Ni Putu Intan Octomy Jawita, "Kedudukan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Akibat Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Diagunkan". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 7, (2020), hlm. 1113.

⁶ Ezara Dereina Januar Fitri, "Analisis Pelaksanaan Perubahan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (HT)". *Diponegoro Law Journal*, Vol. 8, No. 2, (2019), hlm. 1105-1106.

keberadaan sertifikat atau status kepemilikan tanah, tetapi juga oleh ada atau tidaknya kewenangan hukum untuk membebaskan tanah tersebut sebagai jaminan.⁷

Persoalan mengenai kewenangan menjadi lebih kompleks ketika tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan merupakan tanah yang terdaftar atas nama anak yang masih di bawah umur. Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 (UU Perkawinan), anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan berada di bawah kekuasaan orang tuanya. Pasal 47 ayat (2) selanjutnya menentukan bahwa orang tua mewakili anak dalam melakukan perbuatan hukum di dalam maupun di luar pengadilan. Dengan demikian, orang tua pada dasarnya memiliki kedudukan sebagai pihak yang mewakili anak dalam melakukan perbuatan hukum, termasuk dalam pengurusan harta yang dimiliki oleh anak.⁸

Namun, kewenangan orang tua tersebut tidak dapat dipahami sebagai kewenangan yang tidak terbatas terhadap seluruh harta milik anak. Pasal 48 UU Perkawinan menentukan bahwa orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anak yang belum berumur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak menghendakinya. Ketentuan tersebut menunjukkan adanya pembatasan terhadap tindakan orang tua yang berkaitan dengan harta tetap milik anak, sehingga perlu dibedakan antara kewenangan untuk mewakili anak dengan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum yang membebani atau memengaruhi kedudukan hukum harta milik anak.⁹

Pembatasan tersebut menjadi relevan dalam pembebanan Hak Tanggungan karena pembebanan jaminan terhadap tanah milik anak dapat menimbulkan konsekuensi hukum terhadap hak kebendaan anak atas tanah tersebut. Dalam perspektif hukum jaminan, keberadaan kewenangan pemberi Hak Tanggungan merupakan salah satu unsur penting karena Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh pihak yang mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijamin.¹⁰ Oleh karena itu, apabila kewenangan yang menjadi dasar tindakan tersebut tidak terpenuhi, timbul persoalan mengenai keabsahan perbuatan pembebanan Hak Tanggungan beserta akibat hukum yang mengikutinya.

Persoalan tersebut dapat ditemukan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang terdaftar atas nama seorang anak di bawah umur. Dalam perkara tersebut, Sertifikat Hak Milik Nomor 5300 tercatat atas nama Kenzo Anggriawan yang pada saat tanah tersebut diperoleh masih merupakan anak di bawah umur. Tanah dan bangunan tersebut kemudian digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit Demand Loan sebesar Rp1.300.000.000 (satu miliar tiga ratus juta rupiah). Dalam proses pembebanan tersebut dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap objek tanah tersebut.

Sebelum pembebanan Hak Tanggungan dilakukan, telah terdapat Penetapan Nomor 120/Pdt.P/2019/PN Jkt.Pst yang berkaitan dengan kedudukan orang tua sebagai pihak yang mewakili anak serta tindakan hukum terhadap tanah milik anak. Dalam perkara tersebut, salah satu pihak mendalilkan bahwa penetapan tersebut menjadi dasar untuk menjadikan sertifikat tanah atas nama anak sebagai jaminan kredit. Akan tetapi, majelis hakim menilai bahwa isi penetapan yang telah dicocokkan

⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 289.

⁸ Dewi Ervina Suryani, Fauziah Lubis, dan Mhd. Yadi Harahap, "Kekuasaan Orang Tua atas Harta Anak di Bawah Umur dan Aspek Pidana atas Penyelewengannya". *Law Jurnal*, Vol. VI, No. 2, (2026), hlm. 250-251.

⁹ Dewi Tantini Wardaningsih, "Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Milik Anak Di Bawah Umur". *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 1, (2021), hlm. 79-80.

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Edisi Kedua, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 29.

dengan aslinya tidak memberikan kewenangan sebagaimana yang ditafsirkan oleh pihak yang menggunakan penetapan tersebut sebagai dasar pembebanan jaminan.

Permasalahan tersebut menjadi semakin penting karena terdapat perbedaan antara dokumen penetapan yang digunakan dengan dokumen yang telah dicocokkan dengan aslinya. Dalam pertimbangannya, majelis hakim menemukan adanya persoalan mengenai salinan penetapan yang digunakan sebagai dasar tindakan hukum terhadap tanah milik anak. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan dalam perkara tidak semata-mata berkaitan dengan status anak sebagai pemilik tanah, tetapi juga berkaitan dengan batas kewenangan orang tua dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah milik anak.

Majelis hakim kemudian mempertimbangkan ketentuan Pasal 48 dan Pasal 54 UU Perkawinan dalam menilai tindakan terhadap harta tetap milik anak. Pertimbangan tersebut memperlihatkan adanya hubungan antara ketentuan hukum keluarga yang mengatur kewenangan orang tua dengan ketentuan hukum jaminan yang mengatur kewenangan pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian, persoalan yang muncul bukan hanya mengenai apakah orang tua dapat mewakili anak dalam melakukan perbuatan hukum, tetapi juga mengenai sejauh mana kewenangan tersebut dapat digunakan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang secara yuridis terdaftar atas nama anak.

Dalam perkara tersebut, majelis hakim pada akhirnya menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis hakim juga menyatakan batal dan tidak mengikat Perjanjian Pinjaman, SKMHT, serta APHT yang berkaitan dengan tanah milik anak tersebut. Selain itu, pencatatan perubahan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 5300 yang dilakukan berdasarkan pembebanan tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat. Amar tersebut menunjukkan bahwa persoalan mengenai kewenangan dalam pembebanan Hak Tanggungan dapat berimplikasi tidak hanya terhadap APHT, tetapi juga terhadap rangkaian perbuatan hukum yang lahir dari pembebanan tersebut.

Permasalahan dalam putusan tersebut menarik untuk diteliti karena terdapat persinggungan antara Pasal 8 UUHT yang mensyaratkan kewenangan pemberi Hak Tanggungan dengan Pasal 47 dan Pasal 48 UU Perkawinan yang mengatur kewenangan orang tua sekaligus membatasi tindakan terhadap harta tetap anak. Kedua ketentuan tersebut menimbulkan persoalan interpretatif ketika orang tua bertindak mewakili anak dalam suatu perbuatan hukum terhadap tanah milik anak, khususnya ketika tindakan yang dilakukan tidak sekadar mengurus harta anak, tetapi membebani tanah tersebut dengan Hak Tanggungan.

Penelitian mengenai pembebanan Hak Tanggungan dengan jaminan milik anak di bawah umur sebelumnya telah dilakukan oleh Dewi Tantini Wardaningsih. Penelitian tersebut membahas pelaksanaan APHT dengan jaminan milik anak di bawah umur serta tanggung jawab PPAT dalam proses pembuatannya.¹¹ Penelitian tersebut menempatkan tanggung jawab PPAT sebagai salah satu fokus utama, sedangkan penelitian ini diarahkan pada keabsahan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan kewenangan pihak yang bertindak terhadap tanah milik anak serta akibat hukum ketika kewenangan tersebut tidak sah. Dengan demikian, Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst memberikan ruang untuk mengkaji lebih khusus hubungan antara kewenangan orang tua, pembebanan Hak Tanggungan, dan akibat hukum dari pembebanan yang dilakukan tanpa kewenangan yang sah.

Berdasarkan uraian tersebut, terdapat persoalan hukum mengenai batas kewenangan orang tua dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur serta konsekuensi hukum apabila tindakan tersebut dilakukan tanpa kewenangan yang sah. Persoalan tersebut penting untuk diteliti karena berkaitan dengan keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dan kedudukan hukum

¹¹ *Op. Cit.*, Dewi Tantini Wardaningsih, hlm. 80-81.

dari perbuatan-perbuatan yang timbul akibat pembebanan tersebut. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis mengenai penerapan ketentuan hukum jaminan dan hukum keluarga dalam menentukan keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berlaku, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, maupun putusan pengadilan.¹² Fokus penelitian ini diarahkan pada keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur serta kewenangan orang tua dalam melakukan perbuatan hukum terhadap harta anak. Penelitian ini juga menganalisis Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst sebagai bentuk penerapan hukum dalam praktik peradilan.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan dalam KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berkaitan dengan kewenangan orang tua terhadap harta anak dan pembebanan Hak Tanggungan. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep kewenangan orang tua, harta anak di bawah umur, perbuatan hukum terhadap benda tetap, dan Hak Tanggungan.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan pendapat para ahli. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis untuk menjawab permasalahan mengenai keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur dan akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa kewenangan yang sah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Anak di Bawah Umur

Kepemilikan tanah oleh anak di bawah umur merupakan hal yang diakui dalam hukum Indonesia, baik tanah yang diperoleh melalui pewarisan, hibah, maupun perbuatan hukum lainnya. Meskipun demikian, anak yang memiliki hak atas tanah belum tentu mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut secara mandiri, sehingga diperlukan orang tua atau wali untuk mewakili kepentingannya.¹³ Pasal 330 KUHPerdara mengatur bahwa seseorang yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum pernah menikah termasuk dalam kategori belum dewasa. Sementara itu, Pasal 47 UU Perkawinan menyatakan bahwa anak yang belum berusia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan berada di bawah kekuasaan orang tuanya, sepanjang kekuasaan tersebut tidak dicabut. Orang tua juga berwenang mewakili anak dalam melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Dengan demikian, meskipun anak dapat memiliki

¹² Yulia Audina Sukmawan & Dwi Damayanti, "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris sebagai Strategi Penguatan Perspektif Kajian Ilmu Hukum". *Notary, Faculty of Law, Lambung Mangkurat University*, Vol. 4, No. 1, (2025), hlm. 117.

¹³ Zahra Apritania Jati, "Peralihan Hak atas Tanah yang Dimiliki Anak oleh Orang yang Bertindak sebagai Wali," *Alethea: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2 (2021), hlm. 116–117.

tanah atas namanya sendiri, tindakan hukum terhadap tanah tersebut harus dilakukan melalui pihak yang berwenang mewakilinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kewenangan orang tua untuk mewakili anak pada dasarnya timbul karena hubungan hukum antara orang tua dan anak, sedangkan perwalian melalui penunjukan memerlukan penetapan pengadilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali. Namun, kewenangan tersebut tidak memberikan kebebasan kepada orang tua atau wali untuk menggunakan harta anak sesuka hati. Pengurusan harta harus tetap memperhatikan kepentingan anak, termasuk menjaga dan mencatat setiap perubahan harta selama perwalian berlangsung.¹⁴ Pembatasan ini ditegaskan dalam Pasal 48 UU Perkawinan yang melarang orang tua memindahkan hak atau menggadaikan benda tetap milik anak yang belum berusia 18 tahun, kecuali apabila kepentingan anak menghendakinya. Ketentuan tersebut juga berlaku bagi wali sebagaimana diatur dalam Pasal 52 UU Perkawinan. Artinya, tanah milik anak masih dimungkinkan untuk dialihkan atau dibebankan sebagai jaminan apabila tindakan tersebut memang diperlukan demi kepentingannya. Pengalihan atau pembebanan harta anak juga harus didukung alasan yang kuat serta dilakukan melalui prosedur hukum yang sesuai.¹⁵ Oleh karena itu, kewenangan orang tua atau wali tidak cukup dilihat dari kedudukannya sebagai pihak yang mewakili anak, tetapi juga dari tujuan tindakan hukum yang dilakukannya.

Pembatasan kewenangan tersebut menjadi penting ketika tanah milik anak hendak digunakan sebagai objek Hak Tanggungan. Pasal 8 ayat (1) UUHT mengatur bahwa pemberi Hak Tanggungan harus memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijamin, sedangkan Pasal 8 ayat (2) mensyaratkan agar kewenangan tersebut telah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini berkaitan dengan risiko yang dapat timbul apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, sebab tanah yang dijamin dapat dieksekusi untuk memenuhi hak kreditur. Selain memperhatikan kewenangan pemberi jaminan, proses pembebanannya juga harus memenuhi prosedur yang ditentukan undang-undang. Pasal 10 ayat (2) UUHT mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui APHT yang dibuat oleh PPAT, sedangkan pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui SKMHT sesuai Pasal 15 UUHT. Khusus terhadap tanah milik anak di bawah umur, PPAT perlu memeriksa kelengkapan dokumen dan kewenangan pihak yang mewakili anak, termasuk memastikan bahwa penetapan pengadilan yang digunakan memang memberikan izin untuk menjaminkan tanah tersebut.¹⁶ Oleh sebab itu, keberadaan penetapan pengadilan saja belum cukup apabila kewenangan yang diberikan di dalamnya tidak sesuai dengan tindakan pembebanan yang dilakukan.

Persoalan mengenai batas kewenangan dalam penetapan pengadilan tersebut muncul dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst. Perkara ini bermula dari pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5300/Jati seluas 130 m² yang tercatat atas nama Kenzo Anggriawan, seorang anak di bawah umur. Tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh ayahnya, James Anggrek, pada tahun 2018 untuk menyediakan harta bagi masa depan anaknya. Namun, ibu dari anak tersebut, Sri Dwi Sopiah, kemudian menggunakan sertifikat tanah itu sebagai jaminan fasilitas kredit pada PT BPR Karya Prima Sentosa sebesar Rp1.300.000.000,00. Tindakan tersebut dipersoalkan oleh James Anggrek karena dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuannya sebagai ayah dari pemilik tanah. Sengketa ini kemudian

¹⁴ Kartika Gusmawati, Esther Masri, dan Oti Handayani, "Pertanggungjawaban Wali dalam Menjalankan Kekuasaan terhadap Harta Anak di Bawah Umur Setelah Berakhinya Perwalian," *Jurnal Hukum Sasana*, Vol. 9, No. 1 (2023), hlm. 110–111.

¹⁵ Karlina, "Pelaksanaan Pengalihan dan Pembebanan Harta Anak di Bawah Umur Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi pada Pengadilan Negeri Kotabumi dan Kantor Notaris Kuspermadi Putra)," *Jurnal Hukum Petitum*, Vol. 1, No. 2 (2021), hlm. 154–156.

¹⁶ Dewi Tantini Wardaningsih, *op.cit.*, hlm. 86–87.

berkembang menjadi persoalan mengenai sah atau tidaknya kewenangan yang digunakan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah milik anak tersebut. Permasalahan utamanya terletak pada penggunaan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 120/Pdt.P/2019/PN Jkt.Pst sebagai dasar penjaminan tanah. Penetapan tersebut pada dasarnya memberikan izin untuk mewakili Kenzo Anggriawan dalam melakukan penjualan tanah miliknya. Akan tetapi, izin tersebut kemudian digunakan oleh Tergugat I sebagai dasar untuk menjaminkan tanah kepada pihak bank. Setelah memeriksa penetapan yang diajukan dalam persidangan, majelis hakim menegaskan bahwa kewenangan yang diberikan hanya mencakup tindakan penjualan, bukan pembebanan tanah sebagai jaminan kredit.¹² Perbedaan ini menjadi persoalan karena setiap tindakan hukum memiliki tujuan dan akibat yang berbeda. Penjualan tanah mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan kepada pihak lain, sedangkan pembebanan Hak Tanggungan menempatkan tanah sebagai jaminan pelunasan utang tanpa langsung mengalihkan kepemilikannya. Meskipun tidak menyebabkan peralihan hak secara langsung, pembebanan tetap membawa risiko eksekusi apabila debitur cidera janji. Dengan demikian, izin menjual tidak dapat secara otomatis dianggap sebagai izin menjaminkan tanah, terlebih ketika objeknya merupakan harta milik anak di bawah umur.

Selain kesesuaian antara izin pengadilan dan tindakan pembebanan, penggunaan tanah dalam perkara ini juga perlu dilihat dari kepentingan anak sebagai pemiliknya. Majelis hakim mempertimbangkan keterangan saksi dan pengakuan Tergugat I yang menunjukkan bahwa penggunaan tanah sebagai jaminan berkaitan dengan persoalan utang investasi pribadinya. Keadaan tersebut memperlihatkan bahwa pembebanan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan yang tidak ditujukan bagi kepentingan anak. Padahal, pengecualian terhadap larangan membebaskan harta anak sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UU Perkawinan hanya dapat dibenarkan apabila kepentingan anak menghendakinya. Dengan demikian, persoalan dalam perkara ini tidak berhenti pada tidak adanya izin untuk menjaminkan tanah, tetapi juga menyangkut tujuan penggunaan harta yang bertentangan dengan kepentingan pemiliknya. Di samping kedua persoalan tersebut, keabsahan dokumen yang digunakan dalam proses pembebanan juga menjadi perhatian majelis hakim. Salah satunya berkaitan dengan Akta Cerai Pengadilan Agama Bekasi Nomor 0792/AC/2019/PA.BKS yang digunakan oleh Tergugat I. Surat keterangan resmi dari Pengadilan Agama Bekasi yang diajukan sebagai bukti P-14 menunjukkan bahwa akta cerai tersebut tidak tercatat dalam registrasi pengadilan. Majelis hakim juga menemukan perbedaan antara salinan Penetapan Nomor 120/Pdt.P/2019/PN Jkt.Pst yang diajukan oleh para pihak. Bukti P-6 milik Penggugat telah dicocokkan dengan dokumen aslinya, sedangkan bukti TII-7 yang diajukan Tergugat II memiliki isi berbeda dan tidak dapat dicocokkan dengan dokumen asli. Perbedaan tersebut menimbulkan dugaan kuat bagi majelis hakim bahwa terdapat perubahan pada salinan penetapan yang digunakan. Keadaan ini menunjukkan bahwa pemeriksaan dokumen merupakan bagian penting untuk memastikan tindakan pembebanan benar-benar dilakukan atas dasar kewenangan yang sah.

Persoalan dokumen tersebut berkaitan erat dengan tanggung jawab notaris dan PPAT dalam pembuatan akta. Sebelum membuat akta yang melibatkan harta anak di bawah umur, notaris dan PPAT perlu memastikan keabsahan dokumen, kedudukan pihak yang menghadap, serta kesesuaian tindakan hukum dengan kewenangan yang diberikan. Pemeriksaan ini diperlukan untuk mencegah penyalahgunaan perwalian yang dapat merugikan kepentingan anak.¹⁷ Dalam perkara ini, majelis hakim menilai adanya kelalaian notaris dan PPAT karena pembuatan akta tetap dilakukan dengan menggunakan dokumen penetapan yang tidak sesuai dengan aslinya. Oleh karena itu, pemeriksaan terhadap penetapan pengadilan seharusnya mencakup keaslian dokumen sekaligus batas kewenangan

¹⁷ Karmila Sari Sukarno, "Peran Notaris dalam Mencegah Penyalahgunaan Perwalian pada Pembuatan Hukum Anak di Bawah Umur," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 5, No. 7 (2026), hlm. 3384–3387.

yang tercantum di dalamnya. Apabila penetapan hanya memberikan izin menjual, dokumen tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta untuk menjaminkan tanah.

Setelah mempertimbangkan kewenangan Tergugat I, tujuan penggunaan tanah, serta dokumen yang digunakan dalam proses pembebanan, majelis hakim menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan dengan menyatakan batal, tidak mengikat, dan tidak berharga Perjanjian Pinjaman Nomor 003/PK/LD-IDS/I/2020 beserta seluruh adendumnya, SKMHT Nomor 22 tanggal 19 Maret 2021, serta APHT Nomor 15/2021. Majelis hakim juga menyatakan bahwa pencatatan pembebanan Hak Tanggungan pada SHM Nomor 5300 tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencoret pencatatan tersebut. Selain itu, pihak yang menguasai sertifikat diwajibkan menyerahkan sertifikat asli kepada Penggugat. Putusan ini memperlihatkan bahwa keberadaan akta dan pencatatan Hak Tanggungan tidak dapat mengesahkan tindakan pembebanan apabila pihak yang menjaminkan tanah tidak mempunyai kewenangan yang sesuai.

Dengan demikian, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur harus memenuhi beberapa persyaratan yang saling berkaitan, yaitu adanya kewenangan yang sah, izin pengadilan yang sesuai dengan tindakan pembebanan, serta tujuan penggunaan harta yang benar-benar memperhatikan kepentingan anak. Kedudukan sebagai orang tua atau wali tidak dengan sendirinya memberikan kebebasan untuk menjaminkan tanah milik anak. Hal tersebut tercermin dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, ketika penetapan yang hanya memberikan izin menjual digunakan sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan untuk kepentingan pribadi. Oleh karena itu, pembebanan tanah milik anak dapat dinyatakan sah apabila seluruh persyaratannya terpenuhi, sedangkan tindakan yang melampaui kewenangan dapat menyebabkan pembebanan beserta akta yang mendasarinya dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Akibat Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Anak di Bawah Umur yang Dilakukan Tanpa Kewenangan yang Sah

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur yang dilakukan tanpa kewenangan yang sah dapat menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian jaminan, kedudukan kreditur, serta perlindungan hak keperdataan anak sebagai pemilik tanah. Pada dasarnya, keberadaan Hak Tanggungan tidak hanya bergantung pada terpenuhinya persyaratan administratif, tetapi juga pada keabsahan kewenangan pihak yang melakukan pembebanan. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang bersangkutan. Ketentuan tersebut berkaitan dengan Pasal 47 dan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang memberikan kewenangan kepada orang tua untuk mewakili anak, tetapi tetap membatasi tindakan hukum terhadap harta tetap milik anak. Oleh karena itu, apabila tanah milik anak dijadikan jaminan tanpa kewenangan yang sesuai, pembebanan tersebut dapat dipersoalkan keabsahannya karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang melindungi kepentingan anak.¹⁸ Akibat hukum tersebut terlihat dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, ketika Sri Dwi Sopiah selaku Tergugat I menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5300 atas nama anaknya, Kenzo Anggriawan, sebagai jaminan kredit kepada PT BPR Karya Prima Sentosa. Pembebanan tersebut dilakukan dengan mendasarkan tindakan pada Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 120/Pdt.P/2019/PN Jkt.Pst. Akan tetapi, setelah memeriksa dokumen yang telah dicocokkan dengan aslinya, majelis hakim menemukan bahwa penetapan tersebut hanya memberikan kewenangan kepada

¹⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 8 ayat (1) dan (2); Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 47 dan Pasal 48.

orang tua untuk melakukan penjualan tanah, bukan menjadikannya sebagai jaminan kredit. Majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa tindakan pembebanan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan utang investasi pribadi Tergugat I dan tidak ditujukan bagi kepentingan anak. Dengan demikian, tindakan tersebut dinilai telah melampaui kewenangan yang diberikan sekaligus bertentangan dengan pembatasan dalam Pasal 48 UU Perkawinan.

Konsekuensi pertama dari tidak terpenuhinya kewenangan tersebut adalah pembatalan terhadap perbuatan hukum yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan. Dalam amar putusannya, majelis hakim menyatakan batal, tidak mengikat, dan tidak berharga Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 22 tanggal 19 Maret 2021 yang dibuat oleh Tergugat III serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 15/2021 yang dibuat oleh Tergugat IV. Pembatalan kedua akta tersebut memiliki akibat yang penting karena SKMHT merupakan dasar pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan, sedangkan APHT merupakan akta yang menjadi dasar pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 15 UUHT. Apabila kewenangan pemberi jaminan tidak sah, keberadaan akta autentik tidak dengan sendirinya dapat membenarkan tindakan pembebanan tersebut. Oleh sebab itu, pembatalan SKMHT dan APHT dalam perkara ini menyebabkan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak kehilangan dasar hukum yang mengikat.¹⁹ Pembatalan tersebut juga perlu dianalisis berdasarkan sifat *accessoir* yang melekat pada Hak Tanggungan. Sebagai perjanjian tambahan, Hak Tanggungan dibentuk untuk menjamin pelunasan kewajiban yang timbul dari hubungan utang-piutang tertentu. Secara hukum, pembatalan perjanjian jaminan tidak selalu mengakibatkan batalnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Hal ini sejalan dengan penelitian Lutfira Abidarini yang menjelaskan bahwa perjanjian kredit pada prinsipnya dapat tetap berlaku meskipun APHT yang menjadi jaminannya dinyatakan cacat hukum, sepanjang perjanjian pokok tersebut memenuhi persyaratan sahnya perjanjian. Namun, keadaan berbeda ditemukan dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst karena majelis hakim secara tegas turut menyatakan batal dan tidak mengikat Perjanjian Pinjaman Nomor 003/PK/LD-IDS/I/2020 tanggal 29 Januari 2020 beserta seluruh adendumnya. Dengan demikian, akibat hukum dalam perkara ini tidak terbatas pada hilangnya jaminan kebendaan, tetapi juga mencakup pembatalan hubungan kontraktual yang secara khusus dinyatakan dalam amar putusan.²⁰

Meskipun perjanjian pinjaman dalam perkara tersebut telah dinyatakan batal, hal ini tidak serta-merta dapat dimaknai bahwa seluruh persoalan mengenai pengembalian dana pinjaman telah selesai. Pembatalan perjanjian perlu dibedakan dari persoalan faktual mengenai apakah dana kredit telah diterima, digunakan, dan masih berada dalam penguasaan pihak tertentu. Dalam hukum perdata, penyelesaian akibat pembatalan suatu perjanjian pada prinsipnya dapat berkaitan dengan pemulihan keadaan para pihak dan pengembalian prestasi yang telah diberikan, sepanjang terdapat dasar hukum dan pembuktian yang memadai. Oleh karena itu, apabila bank merasa masih memiliki hak untuk menuntut pengembalian dana yang telah disalurkan, tuntutan tersebut perlu dinilai berdasarkan hubungan hukum dan keadaan faktual yang terbukti, bukan lagi semata-mata berdasarkan Hak Tanggungan yang telah dibatalkan. Keadaan ini memperlihatkan bahwa pembatalan perjanjian jaminan dan penyelesaian kewajiban keuangan merupakan dua persoalan yang berkaitan, tetapi tetap perlu dianalisis secara terpisah.²¹

¹⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1).

²⁰ Lutfira Abidarini, "Keberlakuan Perjanjian Kredit Menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Objek Harta Bersama yang Cacat Hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224K/PDT/2020)," *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3 (2021). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/21/>

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320, Pasal 1335, dan Pasal 1337.

Akibat hukum berikutnya berkaitan dengan kedudukan PT BPR Karya Prima Sentosa sebagai kreditur yang sebelumnya menerima tanah milik anak sebagai objek jaminan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan pada dasarnya memperoleh kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan piutang serta hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan apabila debitur cidera janji sesuai ketentuan hukum. Akan tetapi, ketika pembebanan Hak Tanggungan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, bank kehilangan hak jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan istimewa tersebut. Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani menjelaskan bahwa pembatalan Hak Tanggungan melalui putusan pengadilan dapat menyebabkan bank kehilangan kedudukannya sebagai kreditur preferen. Dalam keadaan ketika perjanjian utang pokok tetap sah, kreditur pada prinsipnya dapat berkedudukan sebagai kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota. Namun, dalam perkara yang diteliti, perjanjian pinjaman juga dibatalkan sehingga keberadaan dan dasar tuntutan piutang bank harus terlebih dahulu ditentukan secara tersendiri.²² Hilangnya kekuatan hukum Hak Tanggungan juga membawa konsekuensi terhadap pencatatan pembebanan dalam administrasi pertanahan. Dalam amar putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa pencatatan perubahan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 5300 yang dilakukan berdasarkan APHT Nomor 15/2021 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat. Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sebagai Turut Tergugat diperintahkan untuk mencoret pencatatan pembebanan tersebut. Secara normatif, mekanisme pencoretan Hak Tanggungan dikenal dalam Pasal 22 UUHT, termasuk pengajuan pencoretan berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam ayat (7). Dalam perkara ini, pencoretan bukan didasarkan pada pelunasan utang, melainkan pada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa pembebanan jaminan tidak memiliki dasar hukum yang sah. Oleh karena itu, pencoretan tersebut merupakan bentuk pemulihan keadaan administrasi pertanahan agar tidak lagi mencantumkan beban Hak Tanggungan yang telah dinyatakan tidak mengikat.²³

Selain pencoretan Hak Tanggungan, majelis hakim juga memerintahkan Tergugat II atau pihak mana pun yang menguasai sertifikat asli untuk menyerahkannya kepada James Anggrek selaku Penggugat tanpa syarat. Perintah tersebut memiliki arti penting karena tanah yang menjadi objek sengketa sejak awal telah tercatat atas nama Kenzo Anggriawan sebagai pemilik yang sah. Pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya tidak mengalihkan kepemilikan tanah kepada kreditur, tetapi memberikan hak jaminan atas tanah tersebut. Dengan dibatahkannya pembebanan dan diperintahkannya pengembalian sertifikat, kepentingan keperdataan anak sebagai pemilik tanah memperoleh perlindungan dari risiko eksekusi berdasarkan jaminan yang tidak sah. Perlindungan ini sejalan dengan tujuan Pasal 48 UU Perkawinan, yaitu mencegah penggunaan harta tetap milik anak untuk tindakan yang tidak dikehendaki oleh kepentingannya. Oleh sebab itu, pengembalian sertifikat bukan berarti memberikan hak milik kepada ayahnya, melainkan mengembalikan penguasaan dokumen kepada pihak yang mewakili kepentingan anak sebagaimana ditentukan dalam putusan.²⁴

Selanjutnya, pembebanan Hak Tanggungan tanpa kewenangan yang sah dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata bagi pihak yang menyebabkan kerugian. Pasal 1365 KUHPerdota menentukan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pihak yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian tersebut untuk memberikan ganti rugi. Sementara itu, Pasal 1366 KUHPerdota memperluas pertanggungjawaban terhadap kerugian yang

²² Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap," *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 1 (2023), hlm. 209–225. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>

²³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 22 ayat (1), (7), dan (8).

²⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 47 dan Pasal 48.

disebabkan oleh kelalaian atau kurangnya kehati-hatian. Dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, majelis hakim menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena turut terlibat dalam rangkaian pembebanan tanah milik anak yang tidak didasarkan pada kewenangan yang sah. Putusan tersebut menunjukkan bahwa akibat hukum tidak hanya diarahkan kepada orang tua yang menggunakan harta anak, tetapi juga dapat melibatkan pihak lain yang melalui tindakan atau kelalaiannya memungkinkan terjadinya pembebanan yang melanggar hukum.²⁵ Pertanggungjawaban orang tua atau wali dalam pengelolaan harta anak juga harus dipahami sebagai konsekuensi dari kewajiban melindungi kepentingan anak. Pasal 51 ayat (5) UU Perkawinan menegaskan bahwa wali bertanggung jawab terhadap harta benda anak yang berada di bawah perwaliannya serta kerugian yang timbul karena kesalahan atau kelalaiannya. Selanjutnya, Pasal 54 UU Perkawinan memungkinkan wali yang menyebabkan kerugian terhadap harta anak diwajibkan mengganti kerugian berdasarkan keputusan pengadilan. Ketentuan Pasal 54 secara khusus mengatur tanggung jawab wali, sedangkan tanggung jawab orang tua yang masih menjalankan kekuasaan orang tua perlu dikaitkan dengan Pasal 48 UU Perkawinan dan ketentuan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdota. Kartika Gusmawati, Esther Masri, dan Oti Handayani menjelaskan bahwa pengurusan harta anak merupakan bentuk tanggung jawab hukum yang harus dilaksanakan untuk menjaga kepentingan pemilik harta sampai anak mampu melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Dengan demikian, penggunaan tanah milik anak untuk menanggung kepentingan keuangan pribadi orang tua dapat menjadi dasar penilaian adanya penyalahgunaan kewenangan dan pertanggungjawaban perdata apabila menimbulkan kerugian yang dapat dibuktikan.²⁶

Di samping orang tua, tanggung jawab notaris dan PPAT juga menjadi persoalan penting dalam perkara ini. Majelis hakim mempertimbangkan adanya kelalaian Tergugat III dan Tergugat IV dalam proses pembuatan akta, terutama karena dokumen penetapan pengadilan yang digunakan tidak sesuai dengan salinan yang telah dicocokkan dengan aslinya. Dalam menjalankan jabatannya, notaris diwajibkan bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris. Sementara itu, Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengharuskan PPAT menolak pembuatan akta apabila pihak yang melakukan perbuatan hukum tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak, atau apabila izin yang diperlukan belum diperoleh. Penelitian Dewi Tantini Wardaningsih turut menegaskan pentingnya prosedur pemeriksaan dan kehati-hatian PPAT dalam pembuatan APHT dengan objek jaminan milik anak di bawah umur. Oleh karena itu, pembuatan akta berdasarkan kewenangan yang tidak sesuai dapat membuka kemungkinan pertanggungjawaban profesional maupun perdata, sepanjang unsur pelanggaran dan kerugiannya terpenuhi.²⁷

Berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut, akibat hukum pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur tanpa kewenangan yang sah tidak terbatas pada batalnya akta yang dibuat dalam proses pembebanan. Dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, akibat tersebut meliputi pembatalan perjanjian pinjaman beserta adendumnya, pembatalan SKMHT dan APHT, hilangnya kekuatan hukum pencatatan Hak Tanggungan, kewajiban pencoretan pembebanan dari sertifikat tanah, serta penyerahan kembali sertifikat kepada pihak yang mewakili anak. Putusan ini menegaskan bahwa kewenangan orang tua dalam mengurus harta anak tidak dapat dipergunakan secara bebas untuk memenuhi kepentingan pribadi, terlebih apabila tindakan tersebut berpotensi menghilangkan hak kebendaan anak. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap harta anak harus ditempatkan sebagai pertimbangan utama dalam setiap pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365 dan Pasal 1366.

²⁶ Kartika Gusmawati, Esther Masri, dan Oti Handayani, *op.cit.*, hlm. 111–118.

²⁷ Dewi Tantini Wardaningsih, *op.cit.*, hlm. 82–88.

kepentingan kreditur dan keabsahan akta tetap harus tunduk pada persyaratan kewenangan yang ditentukan oleh hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak di bawah umur pada dasarnya diperbolehkan selama memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, Pasal 8 UUHT serta Pasal 47 dan Pasal 48 UU Perkawinan mengatur bahwa orang tua atau wali memiliki kewenangan untuk mewakili anak, tetapi kewenangan tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan anak sebagai pemilik tanah. Permasalahan ini terlihat dalam Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst, ketika tanah milik anak dijadikan jaminan kredit untuk kepentingan pribadi orang tua dengan menggunakan penetapan pengadilan yang sebenarnya hanya memberikan izin untuk menjual tanah. Karena tindakan tersebut dilakukan tanpa kewenangan yang sesuai, pengadilan menyatakan batal dan tidak mengikat perjanjian pinjaman beserta adendumnya, SKMHT, dan APHT. Pengadilan juga memerintahkan pencoretan Hak Tanggungan serta pengembalian sertifikat kepada pihak yang mewakili anak. Dengan demikian, putusan ini menunjukkan bahwa kewenangan yang sah menjadi dasar penting dalam pembebanan Hak Tanggungan, terutama untuk memastikan hak anak atas tanah miliknya tetap terlindungi.

Berkaitan dengan hal tersebut, diperlukan kehati-hatian dari setiap pihak yang terlibat agar pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik anak tidak menimbulkan persoalan hukum. Orang tua atau wali perlu memastikan bahwa tindakan terhadap harta anak dilakukan sesuai dengan kewenangannya dan benar-benar ditujukan untuk kepentingan anak. Hal ini juga perlu diperhatikan oleh notaris dan PPAT dengan memeriksa keaslian dokumen serta memastikan bahwa izin pengadilan sesuai dengan tindakan hukum yang akan dilakukan. Sementara itu, pihak bank perlu lebih teliti dalam memeriksa status kepemilikan tanah dan kewenangan pemberi jaminan sebelum menyetujui kredit. Pemeriksaan tersebut juga perlu didukung dengan pengawasan yang lebih baik dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga kepastian hukum bagi para pihak tetap terjaga tanpa mengabaikan perlindungan terhadap hak anak sebagai pemilik tanah.

REFERENSI

- Abidarini, L. (2021). Keberlakuan perjanjian kredit menggunakan akta pemberian hak tanggungan atas objek harta bersama yang cacat hukum (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 224K/PDT/2020). *Indonesian Notary*, 3(3), 21. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/21/>
- Bachmid, M. F., Simbala, Y., & Mandey, M. (2022). Hak kebendaan dan pembebanan lembaga jaminan dalam perspektif hukum perdata (KUH Perdata). *Lex Administratum*, 10(1), 229–238.
- Gusmawati, K., Masri, E., & Handayani, O. (2023). Pertanggungjawaban wali dalam menjalankan kekuasaan terhadap harta anak di bawah umur setelah berakhirnya perwalian. *Jurnal Hukum Sasana*, 9(1), 109–118.
- Hutadjulu, R. D., Abubakar, L., & Handayani, T. (2023). Akibat hukum terhadap bank atas pembatalan hak tanggungan melalui putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. *Jurnal USM Law Review*, 6(1), 209–225. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>
- Januarfitri, E. D. (2019). Analisis pelaksanaan perubahan status tanah hak guna bangunan (HGB) menjadi hak milik (HM) yang sedang dibebani hak tanggungan (HT). *Diponegoro Law Journal*, 8(2), 1098–1116. <https://doi.org/10.14710/dlj.2019.25454>
- Jati, Z. A. (2021). Peralihan hak atas tanah yang dimiliki anak oleh orang yang bertindak sebagai wali. *Alethea: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2), 116–117.

- Jawita, N. P. I. O., & Krisnawati, I. G. A. A. A. (2020). Kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan sebagai akibat hapusnya hak atas tanah yang diagunkan. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(7), 1111–1115.
- Karlina. (2021). Pelaksanaan pengalihan dan pembebanan harta anak di bawah umur ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi pada Pengadilan Negeri Kotabumi dan Kantor Notaris Kuspermadi Putra). *Jurnal Hukum Petitum*, 1(2), 154–156.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). *Putusan Nomor 120/Pdt.P/2019/PN Jkt.Pst.*
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2022). *Putusan Nomor 51/Pdt.G/2022/PN Jkt.Pst.*
- Mustika, N., Sugiharti, D. K., & Trisnamansyah, P. (2020). Pengenaan pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli dihubungkan dengan *Ease of Doing Business* (EODB) dalam perspektif kepastian hukum. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 1(2), 172–190.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*
- Pemerintah Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*
- Pemerintah Republik Indonesia. (1974). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.*
- Pemerintah Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.*
- Pemerintah Republik Indonesia. (2019a). *Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.*
- Pemerintah Republik Indonesia. (2019b). *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.*
- Salim, H. S. (2004). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Saraswati, R. (2024). *Buku ajar hukum benda*. Universitas Katolik Soegijapranata.
- Satrio, J. (1997). *Hukum jaminan, hak jaminan kebendaan, hak tanggungan buku I*. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak tanggungan: Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (Suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Edisi ke-2). Alumni.
- Sukarno, K. S. (2026). Peran notaris dalam mencegah penyalahgunaan perwalian pada perbuatan hukum anak di bawah umur. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 5(7), 3384–3387.
- Sukmawan, Y. A., & Damayanti, D. (2025). Metode penelitian hukum normatif dan empiris sebagai strategi penguatan perspektif kajian ilmu hukum. *Notary, Faculty of Law, Lambung Mangkurat University*, 4(1), 114–128.
- Suryani, D. E., Lubis, F., & Harahap, M. Y. (2026). Kekuasaan orang tua atas harta anak di bawah umur dan aspek pidana atas penyelewengannya. *Law Jurnal*, 6(2), 246–255.
- Wahyudi, R. S. (2015). Kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di Indonesia. *Lex Privatum*, 3(1), 149815.
- Wardaningsih, D. T. (2021). Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta pembebanan hak tanggungan dengan jaminan milik anak di bawah umur. *Officium Notarium*, 1(1), 79–88.