

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH ANAK
DI BAWAH UMUR BERDASARKAN PENETAPAN
PENGADILAN NEGERI PASIR PENGARAIAN
(Studi Kasus: Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh

RAFA'I
NIM. 2035531

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH ANAK
DI BAWAH UMUR BERDASARKAN PENETAPAN
PENGADILAN NEGERI PASIR PENGARAIAAN
(Studi Kasus: Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp)**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

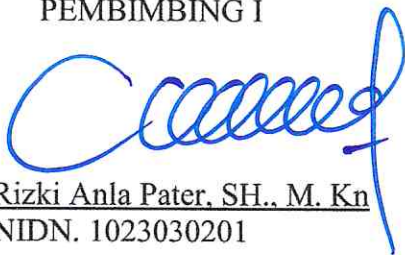
Penyusun



RAFA'I

NIM. 2035531

PEMBIMBING I



Rizki Anla Pater, SH., M. Kn
NIDN. 1023030201

PEMBIMBING II



Fitri Elfiani, SH., MH
NIDN. 1011039401

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAAN
FAKULTAS HUKUM**

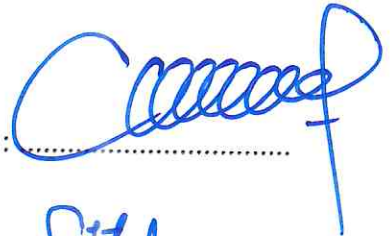
2024

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada hari tanggal .

Tim Penguji Skripsi:

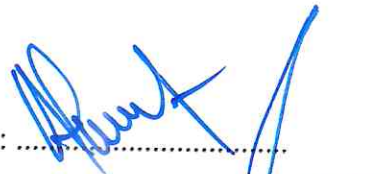
Ketua : Rizki Anla Pater. SH. MH.



Sekretaris : Fitri Elfiani. SH. MH



Anggota 1 : Almedison. SH. MH



Anggota 2 : Rise Karmila. SH. M. Hum.



Anggota 3 : Zulkifli. SH. MH



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmila, SH., MH., Ph. D
NIDN. 1004068502

ABSTRAK

Latar belakang dari penelitian ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1329 KUHPerdata, Pasal 39 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa yang dapat melakukan perbuatan hukum hanyalah anak cukup umur. Melalui Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp, Ibu kandung dari NZ dapat menjadi Wali NZ untuk mengurus perihal administrasi dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tanah di PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Berdasarkan latar belakang ini maka masalah yang dirumuskan yaitu (1) Mengapa Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu menjadikan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagai dasar peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur, dan (2) Bagaimana proses peralihannya. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan Teknik pengumpulan data melalui wawancara. Teknik analisis data dengan pendekatan deskriptif-kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu (1) memastikan kehati-hatian dalam peralihan hak atas tanah kepada pihak yang berhak, (2) memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan persetujuan yang sah dan (3) meminimalisir resiko di kemudian hari. Adapun proses peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu sudah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: Wali, Anak di Bawah Umur, PPAT

ABSTRACT

The background of this research is based on the provisions in Article 1329 of the Civil Code, Article 39 of Law Number 02 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Positions, which states that only children of sufficient age can perform legal acts. Through the Court Decision Number 45/Pdt.P/2022/PN Prp, the biological mother of NZ can act as NZ's Guardian to handle administrative matters in the process of making Land Sale Deed at the PPAT Land Office of Rokan Hulu Regency. Based on this background, the formulated problems are (1) Why does the National Land Office of Rokan Hulu Regency make the District Court Decision of Pasir Pengaraian as the basis for the transfer of land rights by minors, and (2) What is the transfer process like. This type of research is empirical juridical, using data collection techniques through interviews. Data analysis technique is descriptive-qualitative approach. The results of this study indicate that the considerations of the Land Office of Rokan Hulu Regency are (1) to ensure caution in the transfer of land rights to eligible parties, (2) to ensure that the transaction is conducted with valid consent, and (3) to minimize risks in the future. The process of transferring land rights by minors based on the District Court Decision of Pasir Pengaraian at the Land Office of Rokan Hulu Regency is in accordance with the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006 which is the implementing regulation of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Making Officials.

Keywords: Keywords: Guardian, Minors, PPAT

KATA PENGANTAR

Syukur dan puji bagi Allah Subhanahu wa ta'ala, karena dengan rahmat dan kehendak-Nya, saya berhasil menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. skripsi ini berjudul "Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp)." Saya merasa bahagia atas pencapaian dalam menyelesaikan tugas ini, namun saya sadar bahwa perjalanan ini tidak dilalui sendirian, melainkan dengan dukungan dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, saya ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua yang telah membantu dan mendukung saya dalam proses ini.:

1. Bapak Dr. Hardianto, M.Pd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I Universitas Pasir Pengaraian
3. Ibu Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
4. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi di Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian
5. Bapak Rizki Anla Pater, SH., M. Kn selaku pembimbing pertama yang telah membina dan memberikan arahan dalam pengerjaan skripsi ini

6. Ibu Fitri Elfiani, SH., MH sebagai Dosen pembimbing kedua yang sudah membantu dan mengarahkan dalam penulisan skripsi ini
7. Untuk Ibu dan Ayah yang senantiasa mendoakan dan memberi nasihat
8. Untuk Istri dan anak tercinta yang selalu memberi semangat dan doa
9. Untuk keluarga, sanak pamili yang juga memberi dukungan
10. Serta untuk rekan-rekan seperjuangan yang memberi motivasi

Pasir Pengaraian, 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Warisan.....	12
2.1.1 Pengertian Warisan.....	12
2.1.2 Bentuk Harta Warisan	15
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah	17
2.3 Jual Beli Tanah	19
2.3.1 Pengertian Jual Beli Tanah	19
2.3.2 Syarat Sah Jual Beli Tanah	21
2.4 Tinjauan Anak di Bawah Umur	24
2.4.1 Pengertian Anak Di Bawah Umur.....	24

2.4.2 Batas Usia Anak Cakap Bertindak Hukum.....	27
2.5 Tinjauan Umum Tentang Perwalian	29
2.5.1 Pengertian Perwalian	29
2.5.2 Faktor Penyebab Perwalian	30
2.5.3 Macam-Macam Perwalian	32
2.5.4 Syarat-syarat di Bawah Perwalian.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Jenis penelitian.....	37
3.2 Lokasi Penelitian.....	38
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	38
3.4 Teknik Pengumpulan Data	39
3.5 Teknik Analisa Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
4.1 Pertimbangan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu Menjadikan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur	44
4.1.1 Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur	47
4.1.2 Pertimbangan Hakim dalam Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P /2022/PN Prp.....	52
4.1.3 Alasan PPAT Kabupaten Rokan Hulu menjadikan Penetapan Pengadilan Nomor 45/Pdt.P/2022/PN Prp sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur.....	57
4.2 Proses Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu	72

4.2.1 Peraturan Mengenai Proses Peralihan Hak Atas Tanah di hadapan PPAT	75
4.2.2 Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah oleh Anak di Bawah Umur di PPAT	80
BAB V PENUTUP	89
5.1 Kesimpulan	89
5.2 Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1.1. Data Peralihan Hak Anak Di Bawah Umur.....	6
3.3. Populasi dan Sampel Penelitian.....	39

LAMPIRAN

1. Kumpulan Hasil Wawancara
2. Penetapan Pengadilan