



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SAHNYA JUAL BELI
YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum

**ALI MOEHAMMAD SHAFaat
0920612022**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2013**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SAHNYA JUAL BELI
YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

ALI MOEHAMMAD SHAFaat

0920612022

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2013**



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A. 2012/2013**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SAHNYA JUAL BELI
YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**ALI MOEHAMMAD SHAFaat
0920612022**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jakarta

Jakarta, 14 Maret 2013

Mengetahui,



Dekan

(Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM)

Kaprogdi

(Dwi Aryanti R, SH, MH)

Pembimbing

(Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A. 2012/2013**

PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Ali Moehammad Shafaat
NPM : 0920612022
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Sahnya Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 14 Maret 2013

Dr. Erni Agustina, SH, SpN
Penguji Utama

Dwi Aryanti R, SH, MH
Penguji Lembaga

Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn
Penguji Skripsi

Dwi Aryanti R, SH, MH
Kaprogdi



Drs. Djambhari Hamza, SH, MH, MM
Dekan

PERNYATAAN ORISINTALITAS

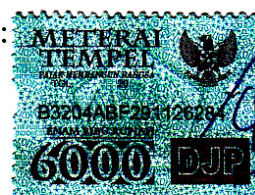
Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Ali Moehammad Shafaat

NRM : 0920612022

Tanggal : 14 Maret 2013

Tanda tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ali Moehammad Shafaat
NRM : 0920612022
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi/Tesis*

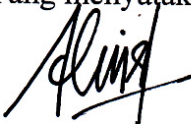
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG SAHNYA JUAL BELI
YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database) merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis atau Pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 14 Maret 2013
Yang menyatakan,


(Ali Moehammad Shafaat)

ABSTRAK

Ali Moehammad Shafaat (0920612022), Tinjauan Yuridis Tentang Sahnya Jual Beli Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dibawah bimbingan Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn.

Kantor Pertanahan mengharuskan dilakukan penetapan pengadilan untuk jual beli dan pendaftaran tanah hak milik yang dimiliki bersama anak dibawah umur mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 anak di bawah umur adalah dibawah kekuasaan orang tua dan orangtua dapat mengalihkan harta bersama anak di bawah umur apabila untuk kepentingan si anak, dan tidak ada dinyatakan dengan penetapan pengadilan. Batasan usia anak dibawah umur juga terjadi perbedaan antara peraturan tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis secara pendekatan yuridis normatif tentang problematika jual beli pendaftaran tanah hak milik yang dimiliki bersama anak dibawah umur, dengan mengkaji peraturan yang berlaku dan wawancara kepada PPAT.

Seseorang dalam melakukan perbuatan hukumnya, maka orang tersebut terlebih dahulu harus sudah dinyatakan cakap untuk bertindak menurut hukum. Maksud cakap adalah menurut hukum sudah dinyatakan dewasa. Sedangkan kedewasaan seseorang dipengaruhi oleh umurnya. Menurut konsep KUH Perdata, orang telah dikatakan dewasa apabila telah mencapai umur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi sebelumnya telah melangsungkan perkawinan. Tetapi mengenai masalah batasan umur dewasa ini belum adanya keseragaman yang ditentukan oleh pemerintah sebagai pembuat produk hukum. Sehingga muncul berbagai peraturan perundang-undangan yang menentukan sendiri tentang batasan umur dewasa tersebut. Misalnya dalam Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dalam Pasal 47 dan Pasal 50 nya menyatakan, bahwa anak yang masih dibawah umur 18 tahun masih berada dalam kekuasaan orang tua dan perwalian. Dari kedua pasal UUP tersebut menganggap bahwa umur yang dianggap dewasa adalah sudah berusia 18 tahun. Selain dari UUP, terhadap diberlakukannya Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat UUJN. Dalam Pasal 39 ayat (1) nya menyatakan bahwa seorang dianggap dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum adalah sudah berusia 18 tahun. Sehingga batasan umur dewasa dari kedua Undang-Undang tersebut, apabila dikaitkan dengan ketentuan KUH Perdata, maka mereka yang berumur 18 tahun tersebut belumlah dapat dikatakan dewasa dalam melakukan perbuatan hukum. Jadi disini terjadi adanya ketidakseragaman mengenai batasan umur dewasa dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam lapangan hukum perdata, hukum perkawinan dan hukum kenotariatan.

Kata kunci: Jual beli dan pendaftaran tanah; Anak dibawah umur.

ABSTRACT

Ali Moehammad Shafaat (0920612022), Judicial Review About The Validity Of The Sale And Purchase Made By Minors in Front of the Land Deed Officer. Under supervisor Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn.

The Land Affairs Office mandates the establishment of court for sale and purchase and registration of land owned joint by the child under age (minor age) referring to the regulation of Civil Code whereas according to the Laws No. 1 of 1974, the child minor age is under parental control and the parents can transfer the property owned jointly by the child minor age, if it is for the importance of the child, and if there is nothing the establishment of court. the range of age of any child minor age also contains differences according to the rule. Therefore, a study of the attitude of the Municipal Land Affairs office to register any sale and purchase of the property owned jointly by child minor age, the problem and effort made by the PPAT (Title Certificate Authority) and the attendants to deal with the challenges of sale and purchase and certification of the land owned jointly by the child minor age.

The present study was a descriptive analysis using a juridical normative approach of the problematic sale and purchase of certification of land owned jointly by the child minor age by assessing the statutory rules and interview with the PPAT (Title Certificate Authority)

Anyone who doing the law activity, that people should be capable according to the la. Based of the law, the meaning of capable is that people adult already. Where as, the adulation usually influence by their age. According to the concept of civil law, people called adult when they are 21 years old or already married before 21 years old. Because there are no equivalence given by government has law maker about the constraint of adulation age. Therefore there were merge the various of law which determine their own rule about the limitation of adult age. For example, Law No. 1 1974 about marriage, in articles 47 and 50 clarified that child under 18 years old still on parent's control or in the guardianship. For both article consider that called adult if they are 18 years, old already. In addition to UUP, concerning of Law No. 30, 2004 about Notary position, hereinafter concise as UUJN. In article 39 verses (1) clarify that anyone called adult and capable to do law activities are when they are already 18 years old. Therefore, the limitation of both law, when connected to the KUH of Civil determination, then they were 18 years old are can not called as teenager in doing the law activities. So that, here occurs the no similarity about the adult made limitation in doing the law activity, among the civil law area, marriage law and notary law.

Keywords : Sale and Purchase and Title Certification, Made By Minors

PRAKATA

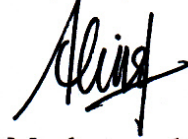
Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Tinjauan Yuridis Jual Beli Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur (Analisa Kasus Penetapan Pengadilan Agama No. 065/Pdt.P/2012/Pa.Jt). Dibawah bimbingan Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn.

Terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Bapak Koesnadi Kardi, M.sc, RSCDS. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “ Veteran “ Jakarta.
2. Bapak Drs. Djamhari Hamza, S.H, M.H, MM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Suherman, SH.LLM selaku Wadep 1 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “ Veteran” Jakarta.
4. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Hj.Devi Kantini R, SH, Sp.N, MKn selaku Pembimbing Skripsi hingga penulisan skripsi ini selesai dengan baik.
6. Ibu Dr.Erni Agustina, SH, MKn selaku Penguji Utama yang memberikan masukan hingga skripsi ini menjadi sempurna.
7. Ibu Margelang, SH selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan masukan terkait dengan sekripsi ini.
8. Orang tua tercinta atas doa dan bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Yosi Febrida selaku Isteri tercinta dan Haouwaryy Syadie Haddaq Shafaat serta Larisa Zahra selaku putra dan putri tercinta yang telah memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini.
10. Saepullah, SH dan Keluarga sebagai sahabat yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Semua pihak yang telah memberikan dorongan baik materiil maupun spritual kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya.

Jakarta, 14 Maret 2013



Ali Moehammad Shafaat

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Kota DKI Jakarta pada tanggal 01 Maret 1977 dari ayah Alimin Akbar dan Ibu Margelang, yang merupakan putra ketiga dari empat bersaudara.

Pada tahun 1995 penulis lulus dari SMA Negeri 112 Jakarta. Pada tahun 1999 penulis lulus D-1 Sistem Informasi Manajemen di Jakarta. Pada tahun 2000 penulis lulus D-3 Akademi Keuangan Dan Perbankan LPI Jakarta dan pada tahun 2001 lulus Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Tri Dharma Widya. Pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2005 menjalani pendidikan S-1 di Universitas Indonesia.

Pada tahun 2010 penulis masuk Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Selama menjalani studi S1 Ilmu Hukum, penulis aktif bekerja di Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Bogor.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	vii
PRAKATA.....	viii
RIWAYAT HIDUP.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang.....	1
2. Perumusan Masalah.....	6
3. Ruang Lingkup Penulisan	6
4. Tujuan dan Manfaat Penulisan	
a. Tujuan Penulisan	7
b. Manfaat Penulisan	7
5. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual	
a. Kerangka Teoritis.....	7
b. Kerangka Konseptual.....	14
6. Metode Penelitian.....	16
7. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI DAN PPAT	
1. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah Pada Umumnya	
a. Pengertian Jual Beli Tanah sebelum UUPA	21
b. Pengertian Jual Beli Tanah setelah UUPA	28
2. Peralihan Hak Atas Tanah	
a. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	29
b. Asas Pendaftaran Tanah	30
c. Tujuan Pendaftaran Tanah	31
d. Objek Pendaftaran Tanah	32
3. Kedewasaan Bertindak Secara Perbuatan Hukum	33
a. Pendewasaan Penuh	37
b. Pendewasaan Untuk Beberapa Perbuatan Hukum Tertentu	37
4. Tinjauan Umum Tentang PPAT	
a. Pengertian PPAT	40
b. Macam-macam PPAT	42
c. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	44
d. Wilayah Kerja PPAT	48
e. Tugas dan Kewenangan PPAT	
1) Tugas PPAT	48
2) Kewenangan PPAT	50

f. Hak dan Kewajiban PPAT	
1) Hak PPAT	50
2) Kewajiban PPAT	51
 BAB III	
PELAKSANAAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN PPAT	
1. Peranan PPAT dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah...	53
2. Peranan Umur Terhadap Perjanjian Jual Beli.....	62
3. Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	67
4. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah.....	70
 BAB IV	
PEMBAHASAN PELAKSANAAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN ANAK DIBAWAH UMUR DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH	
1. Penerapan Dalam Praktek Mengenai Batas Usia Dewasa Dalam Melakukan Perbuatan Hukum Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.....	76
2. Kekuatan Hukum Sahnya Suatu Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Dihadapan PPAT.....	85
 BAB V	
PENUTUP	
1. Kesimpulan.....	97
2. Saran.....	98
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN	



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI PROGRAM
SARJANA PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UPN "VETERAN"
JAKARTA TA. 2012/2013**

BERITA ACARA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI

Pelaksana Sidang Skripsi Program Sarjana, Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ali Moehammad Shafaat
NRP : 0920612022
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur (Analisa Kasus Penetapan Pengadilan Agama No. 065/PDT.P/2012/PA.JT)

Depok) Telah dilaksanakan sidang skripsi pada :

Hari/Tanggal : Kamis, 14-03-2013

Waktu : 12.00-13.00

WIB Hasil Ujian : 77,3 = B+

Catatan/Pertimbangan :

1. Perbaiki judul : Tinjauan Yuridis Tentang Sahnya Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Dihadapan PPAT
2. Perbaiki rumusan masalah Bab III, Bab IV dan Bab V

Batas Waktu : 2 (dua) Minggu.

Demikian Berita Acara Sidang Komprehensif/Skripsi, dibuat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta, 14-03-2013

Penguji Utama

Penguji Lembaga

Penguji Skripsi

Mahasiswa

(Dr. Erni Agustina, SH, SpN)(Dwi Aryanti R, SH, MH)(Hj. Devi Kantini R, SH, Sp.N, M.Kn) (Ali M Shafaat)



**FAKULTAS HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM**

REVISI HASIL SIDANG KOMPREHENSIF/SKRIPSI

Nama : Ali Moehammad Shafaat
 NRP : 0920612022
 Program Studi : S1 Ilmu Hukum

- I. JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Yuridis Tentang Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur (Analisa Kasus Penetapan Pengadilan Agama No. 065/PDT.P/2012/PA.JT)
- II. SUBTANSI / TEORI :
- III. METODOLOGI :
- IV. TEKNIK PENULISAN : 1. Perbaiki Judul : Tinjauan Yuridis Tentang Sahnya Jual Beli Yang Dilakukan Anak Dibawah Umur Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 2. Perbaiki rumusan masalah Bab III, Bab IV dan Bab V.

TIM PENGUJI

No	Dosen Penguji	JABATAN	TANDA TANGAN
1	Dr. Erni Agustina, SH, SpN	Penguji Utama	
2	Dwi Aryanti R, SH,MH	Penguji Lembaga	
3	Hj. Devi Kantini R, SH, Sp.N, M.Kn	Penguji Skripsi	

Telah Direvisi *) :
 Penguji Utama :
 Penguji Lembaga :
 Penguji Skripsi :

Jakarta, 28 Maret 2013
 Mengetahui,
 A.n. DEKAN
 Kaprogdi S-1 Ilmu Hukum

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH,MH)

ACC *) :
 Kaprogdi :
 Tanggal : 28 Maret 2013

*) Paraf