

KEDUDUKAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM AKTA PERIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN NOMOR 165/PDT.G/2013/PN.SLMN)

INTISARI

Rifka Jaksanti Putri¹ dan Tata Wijayanta²

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan anak dibawah umur dalam akta perikatan jual beli hak atas tanah dan alasan sahnya perikatan jual beli berdasarkan putusan Nomor 165/PDT.G/2013/PN.SLMN.

Jenis Penelitian menggunakan normatif empiris dengan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan metode dokumentasi dan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Data primer diperoleh langsung dari narasumber dan responden di lapangan melalui wawancara dengan alat pengumpulan data berupa pedoman wawancara. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan anak di bawah umur dalam perikatan jual beli hak atas tanah dalam kasus ini adalah sebagai pihak penjual yang bertindak dengan adanya perwakilan dari salah satu orang tuanya. Hal ini dikarenakan anak sebagai subjek hukum yang tidak cakap. Oleh karena itu, orang tua bertindak berdasarkan kekuasaan orang tua sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) dan (2) Undang-undang nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, namun dalam perkembangannya, hakim menilai bahwa saat ini perlu ada penetapan pengadilan dalam hal peralihan hak yang dimiliki anak dibawah umur sebagaimana disyaratkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, namun dalam penelitian ini perwakilan tersebut hanya dilakukan berdasarkan surat pernyataan dibawah tangan. Hal ini mengakibatkan kendala dalam proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pihak penjual tidak dapat memenuhi dokumen tersebut, bahkan tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Oleh karena itu, melalui putusan inilah Hakim memberikan solusi hukum agar proses administrasi berupa pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat dipenuhi yakni dengan cara menyatakan sah jual beli antara para pihak. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka diperlukan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan mengenai prosedur yang jelas dalam hal akan dilakukannya peralihan hak atas tanah terutama terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur karena banyak praktisi hukum dan masyarakat yang belum mengerti.

Kata kunci : jual beli, anak di bawah umur, putusan pengadilan.

¹Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (rifkajaksantiputri@gmail.com)

²Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (tata_wijayanta@yahoo.com)

**DOMESTIC STANDING OF UNDER-AGED CHILDREN WITHIN DEED
CONTRACTS UPON THE BINDING LAND SALE AND
PURCHASE (CASE STUDY: DECISION
NUMBER: 165/PDT.G/2013/PN.SLMN)**

ABSTRACT

Rifka Jaksanti Putri³ dan Tata Wijayanta⁴

This research intends to investigate the domestic standing of under-aged children in contracts granting rights to sell and purchase land and also the valid reasoning behind Decision Number 165/PDT.G/2013/PN.SLMN granting certain persons to sell and purchase land.

This type of research uses the empirical normative with secondary data acquired from primary, secondary, and tertiary sources. Secondary data was acquired from library research using documentation methods, and also through the act of compiling data in the form of study documents. Primary data was directly acquired through verbal communication with a wide range of collaborators and respondents, facilitated through interviews using an interview guide as a data-collecting tool. Data besides the above-mentioned will be analyzed using qualitative methods.

The result of the research shows that the position and rights of under-aged children in buying and selling land is rarely discussed in the field of law. Because of this, representation is needed by parents based on power parents as regulated in article 47 paragraph 1. In accordance with the current facilitation of the Decision Number 165/PDT.G/2013/PN.SLMN, rights of under-aged children in regards to property are represented by parents, and documents pertaining to these children's property are not always signed in the presence of a notary, but rather signed privately or underhandedly. The seller of land does not receive full documentation of the transaction. Because of this, through the process of a court ruling, the Court Judge should offer a solution in which an administrative process is upheld during the process of land registration, particularly during the transference of land property, in a way that states officially that all parties must be considered during the process of buying and selling land. The situation mentioned is compliant with law because it fulfills the above-mentioned ruling's requirements for material documents necessary in buying and selling land, and it fulfills the formality of legal document-signing advised in the Article 1320 KUHPperdata.. Further, law counseling is needed for the public, to be facilitated by the Land Office, regarding the transference of property rights. The conditions of buying and selling land and the transference of land rights must be clear, especially those concerning underaged children, because many law offices and the majority of citizens do not yet have an understanding of this procedure.

Key words : Agreement Binding for Sale and Purchase, Under-aged Children, Court decisions.

³Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (rifkajaksantiputri@gmail.com)

⁴Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada (tata_wijayanta@yahoo.com)