

## JUAL BELI HARTA WARISAN TANAH YANG DIMILIKI JANDA DAN ANAK DI BAWAH UMUR (AKTA JUALBELI OLEH ARMANSYAH PRASAKTI, S.H, PPAT DI BANTUL)

### INTISARI

Giovani Morischa Prima Kartikasari<sup>1</sup> dan Sulastriyono<sup>2</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses turun waris dan jual beli tanah yang ikut dimiliki oleh anak di bawah umur serta mengetahui hambatan dan solusi dari proses turun waris dan jual beli tanah milik anak di bawah umur.

Jenis Penelitian menggunakan yuridis empiris yaitu mencari kesesuaian antara hukum yang ada dengan fakta yang terjadi. Menggunakan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan 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 dianalisis secara kualitatif.

Pembagian dari seluruh harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris tidak segera dilakukan. Hasil keputusan yang disepakati yaitu harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris tidak dibagi-bagi. Harta Warisan tersebut diteruskan oleh ahli waris secara bersama-sama. Pewarisan yang terjadi terhadap harta warisan pewaris ditangguhkan waktu pembagiannya karena janda atau orang tua dari para ahli waris masih hidup dan terdapat 2 orang ahli waris yang belum dewasa. Proses jual beli berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tidak dapat segera dilaksanakan karena tanah yang hendak dijualbelikan belum diturunwariskan serta terdapat ahli waris yang belum dewasa. Saat sertifikat hak milik tanah sudah selesai diturunwariskan kepada seluruh ahli waris, kemudian dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Ahli waris yang masih belum dewasa dalam melakukan tindakan hukum jual beli, diwakilkan oleh orang tuanya dengan berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Bantul. Langkah berikutnya yaitu dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor BPN Kabupaten Bantul. Hambatan yang terjadi yaitu ketidakpahaman para pihak baik penjual maupun pembeli dalam pelaksanaan proses jual beli yang dihadapinya. Solusi yang dilakukan untuk mengatasinya yaitu dengan mencari informasi yang dibutuhkan kepada pihak-pihak terkait yang mengerti tentang proses tersebut yaitu Notaris dan PPAT, Kepala Kantor BPN, Camat dan Lurah setempat, terutama terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh anak di bawah umur karena banyak masyarakat yang belum mengerti.

**Kata kunci :** jual beli, turun waris, anak di bawah umur.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada ( [giovanimorischa@gmail.com](mailto:giovanimorischa@gmail.com) )

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada ( [sulastriyono@gmail.com](mailto:sulastriyono@gmail.com) )

SALE OF INHERITED LAND OWNED BY WIDOW AND MINOR (SALE-BUY  
DEED BY ARMANSYAH PRASAKTI, S.H, PPAT IN BANTUL)

**ABSTRACT**

Giovani Morischa Prima Kartikasari<sup>3</sup> and Sulastriyono<sup>4</sup>

This research was intended to identify inheritance process and sale-buy of land owned jointly by minor and to identify obstacle and solution of inheritance process and sale transaction of land owned by minor.

It used empirical legal method that looking for appropriateness between existing law and principle in laws and unwritten regulation with concrete facts in field. Used data obtained from primary, secondary and tertiary law material. Secondary data was obtained from library study with documentation method and data collection tool using documentary study. Primary data was obtained directly from informant and respondent in field through interview using interview guide. Obtained data analyzed qualitatively.

Distribution of all property left by the testator cannot be executed immediately. Agreed decision was that the inherited property was not distributed. The property is continued by heirs jointly. Distribution of the inherited property was postponed because widow or parents of the heirs still live and there were two underage heirs. Sell-buy transaction based on agreement between seller and buyer cannot be executed because the sold land has not been transferred officially to the heir and there were underage heir. When land certificate have been changed into all heir name, sale-buy deed is made by PPAT. Underage heir in doing legal action of sale-buy transaction is represented by his/her parent based on decision of Bantul Court. The next step is registration of transfer of right over land in Bantul Land office. Obstacle occurring is there is not understanding between seller and buyer in the transaction. The solution to solve the problem is to look for required information to related institutions such as notary and PPAT, head of Land office, head of subdistrict and Lurah, particularly on right over land owned by minor because much people have not yet understand the matter.

Keywords: sale-buy, inheritance division, minor

---

<sup>3</sup> Student at Graduate Program Master of Notary, Faculty of law, Universitas Gadjah Mada (giovanimorischa@gmail.com)

<sup>4</sup> Lecturer at Graduate Program Master of Notary, Faculty of law, Universitas Gadjah Mada (sulastriyono@gmail.com)