

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHABAT
PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMERINTAH
AKTA TANAH (PPAT)



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan oleh :

MARSHANDA MELATI KUSUMA

NPM. 20071010130

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2024

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP
PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT)**



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh :
MARSHANDA MELATI KUSUMA
NPM. 20071010130

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP
PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada hari Rabu, tanggal 4 September 2024

Penyusun,

Marshanda Melati Kusuma

NPM. 20071010130

Menyetujui,
Dosen Pembimbing

Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NPT. 201.19950608-219

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.

NIP. 199001122020122003

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL
DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PEAT)**

Penyusun,

Marshanda Melati Kusuma

NPM. 20071010130

Skrripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024

Pembimbing,

Dewan Penguji:

Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT. 20119950608219

Yana Indawati, S.H., M.Kn.
NIP. 197901262021212004

Anggota I,

2.

Abdullah Vikri, S.H., M.H.I.
NIP. 198803192020121606

Anggota II,

Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NPT. 20119950608219

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 199601122020122003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Erten Rihing Nawangsari, M.Si.
NIP. 196801161994032001

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Marshanda Melati Kusuma
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 15 Juni 2001
NPM : 20071010130
Bidang/Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Bulak Rukem Timur 2/35

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi dengan judul: **“KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penulis sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penulis bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 9 September 2024



Marshanda Melati Kusuma
NPM. 20071010130

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum, Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini dengan judul **“KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”**.

Skripsi ini dibuat untuk memenuhi sebagian syarat akademik untuk menyelesaikan pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur serta untuk menerapkan serta membandingkan teori di perkuliahan dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini mendapatkan dukungan, bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan ketulusan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Keluarga penulis khususnya orang tua saya yang telah memberi dukungan serta doa dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
2. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari. M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing penulis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah membantu selama penulis belajar di Fakultas Hukum.
9. Bapak dan Ibu Dosen Penguji yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji penulis melalui revisi yang diberikan.
10. Sela Dewi, Sefira Almaida, Anastasya Herlinda, Aminatus Solihah, Wilda Nuraida, Wanda Christalia dan Maria Ulfa selaku teman terdekat saya di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberi semangat dan doanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan serta kesalahan. Oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun akan menyempurnakan penulisan skripsi ini serta bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Terima kasih, Wasalamualaikum Wr. Wb.

Surabaya, Agustus 2024

Penulis

INTISARI

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Marshanda Melati Kusuma

NPM : 20071010130

Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 15 Juni 2001

Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Abstrak : Dalam penulisan skripsi ini, penulis ingin mengetahui bagaimana keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan syarat serta prosedur yang harus dilakukan penjual dibawah umur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang, kasus, dan analisis. Anak dibawah umur dianggap tidak cakap sehingga tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum. Jika anak yang tidak cakap untuk bertindak melakukan tindakan hukum tanpa diwakilkan oleh orang tua atau wali, tindakan tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Namun untuk perwalian sendiri harus melampirkan penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri setempat. Perjanjian jual beli dianggap tidak berkekuatan hukum dikarenakan tidak melampirkan penetapan perwalian untuk penjual dibawah umur yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri. Hal tersebut bisa terjadi akibat kesalahan PPAT, hal ini dapat menyebabkan kesulitan bagi para pihak dalam melaksanakan hak mereka.

Kata Kunci: Keabsahan Akta Jual Beli; Dibawah Umur; Tidak Berkekuatan Hukum.

Abstract: Author wants to know how the validity of the Sale and Purchase Deed of land rights to underage sellers made by the Land Deed Official and the requirements and procedures that must be carried out by underage sellers in accordance with applicable regulations. The type of research used is normative juridical with the approach of laws, cases, and analysis. Minors are considered incapable so they are not allowed to perform legal acts. If a child who is incapable

of acting takes legal action without being represented by a parent or guardian, the action is considered legally invalid. However, the guardianship itself must attach a guardianship determination from the local District Court. The sale and purchase agreement is considered legally invalid because it does not attach a guardianship determination for underage sellers determined by the District Court. This can occur due to errors or omissions by the PPAT, which can cause difficulties for the parties in exercising their rights.

Keywords: Validity of Deed of Sale and Purchase; Under Age; Not Legally Enforceable.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN ORIGINALITAS	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7
1.6 Metode Penelitian.....	8
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	8
1.6.2 Pendekatan	9
1.6.3 Bahan Hukum	10
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	11
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	12
1.6.6 Sistematika Penulisan	12

1.7 Kajian Pustaka.....	14
1.7.1 Tinjauan Tentang Perjanjian.....	14
1.7.1.1 Pengertian Perjanjian	14
1.7.1.2 Asas-Asas Perjanjian	15
1.7.2 Tinjauan Umum Akta Jual Beli	20
1.7.2.1 Pengertian Akta Jual Beli.....	20
1.7.2.2 Manfaat Akta Jual Beli.....	20
1.7.2.3 Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli	22
1.7.3 Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
1.7.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
1.7.3.2 Penggolongan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	23
1.7.3.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli	25
1.7.4 Tinjauan Umum Anak Dibawah Umur.....	26
1.7.4.1 Pengertian Anak Dibawah Umur	26
1.7.4.2 Batasan Usia Dibawah Umur.....	27

**BAB II KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TERHADAP PENJUAL YANG
MASIH DIBAWAH UMUR..... 29**

2.1 Prosedur Melakukan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur	29
2.2 Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur	39

BAB III TANGGU JAWAB PPAT SEBAGAI PIHAK YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL YANG MASIH DIBAWAH UMUR.....	50
3.1 Hal Yang Harus Diperhatikan PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual Dibawah Umur	50
3. 2 Akibat Hukum PPAT Dalam Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Penjual dibawah Umur Yang Beberapa Syaratnya Tidak Terpenuhi	55
BAB IV	68
4.1 Kesimpulan.....	68
4.2 Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN.....	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1 *Novelty Penelitian*

7

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Hasil English Proficiency Test (EPT)

Lampiran 2 Transkrip Sementara

Lampiran 3 Surat Penugasan Dosen Pembimbing

Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 5 Formulir Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 6 Bukti Pembayaran UKT

Lampiran 7 LoA

Lampiran 8 Bukti Penyerahan Laporan Magang

Lampiran 9 Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 10 Hasil Turnitin Skripsi

Lampiran 11 Hasil Turnitin Jurnal

Lampiran 12 Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 13 Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 14 Lembar Revisi Penguji III