

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA
PENINGGALAN ORANG TUA BAGI ANAK DIBAWAH UMUR
(STUDI KASUS di NAGARI MALAMPAH, KABUPATEN PASAMAN)**

EXECUTIVE SUMMARY

*Diajukan Sebagai Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



OLEH :

MUHAMMAD FARHAN

NPM : 1910012111124

BAGIAN HUKUM PERDATA

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2023**

No Reg :549/Pdt/02/VIII-2023

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

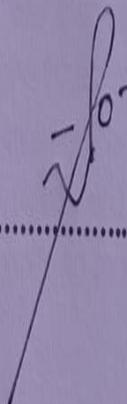
PERSETUJUAN EXECUTIF SUMMARY

No.Reg :549/Pdt/02/VIII-2023

Nama : Muhammad Farhan
Npm : 1910012111124
Judul tesis : Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Harta Peninggalan Orang Tua Bagi Anak Di Bawah Umur (Studi Kasus di Nagari Malampah Kabupaten Pasaman.

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*

Adri, S.H., M.H (Pembimbing 1)



PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA PENINGGALAN ORANG TUA BAGI ANAK DIBAWAH UMUR (STUDI KASUS di NAGARI MALAMPAH, KABUPATEN PASAMAN)

Muhammad Farhan¹, Adri¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email : muhammadfarhan020701@gmail.com

ABSTRAK

The transfer of land rights cannot be carried out by minors alone because there is no skill possessed by a child as a legal subject in carrying out these legal actions. As stipulated in Article 330 of the Civil Code, children who are competent in law are children who are 21 years old or have been married. The formulation of the problem in this study are: 1). How is the implementation of the transfer of land rights to the assets left by parents for minors? 2). What are the obstacles and efforts to implement the transfer of land rights for the assets left by parents for minors? The author uses a sociological juridical research method, with primary data sources and secondary data, data collection techniques, by means of documentation studies and interviews, and analyzed by qualitative analysis. Conclusion: 1). Implementation Transfer of land rights by minors can basically be done by appointing a guardian to represent the minor to take legal action. 2). The effort of the court is to determine the child as the heir of his parents and if the assets of the parents are to be transferred, the court also appoints a guardian to represent the minor to carry out legal actions.

Keywords : *Transfer of Land Rights, Minors, Heirs.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum waris merupakan bagian dari hukum perdata, yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian akibat hukum yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum kematian seseorang itulah yang disebut dengan hukum waris.¹ Dalam kehidupan manusia biasanya ini sering terjadi pertikaian antara anggota keluarga yang ditinggalkan terutama tentang pembagian harta warisan. Maka kehadiran hukum waris tentunya akan memberikan solusi terhadap pertikaian sesama anggota

keluarga yang ditinggalkan dalam memperebutkan harta warisan.

Peralihan hak atas tanah bukanlah suatu hal yang mudah, sebab dalam prosesnya membutuhkan proses-proses yang telah diterapkan oleh prosedur hukum yang berlaku. Apalagi kalau pihak yang hendak menerima peralihan hak atas tanah tersebut masih dibawah umur yang secara hukum dianggap tidak cakap hukum dan belum mampu melakukan perbuatan hukum dengan baik. Sehingga dalam prosesnya pihak yang masih dibawah umur dan hendak akan menerima peralihan hak atas tanah, maka terlebih dahulu harus ditetapkan pihak sebagai wali yang bertanggung jawab atas pengurusan harta berupa tanah yang akan dialihkan kepada anak yang masih di bawah umur

Dalam pembagian warisan, tentu diperlukan aturan-aturan yang disebut sebagai hukum waris, yang mengatur

¹ Simanjuntak P.N.H, 2017 *Hukum Perdata Indonesia*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm.67

hubungan hukum mengenai kekayaan setelah wafatnya seseorang atau disebut sebagai ahli waris (seseorang yang berhak menerima harta peninggalan). Namun, tidak jarang ditemui terdapat perselisihan bahkan menjadi sengketa dalam perkara harta peninggalan. Dalam pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama menjelaskan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara. Mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama terkait waris terdapat pada ketentuan pasal 49 huruf (b) yaitu : “Yang dimaksud dengan “waris” adalah penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris.

Contoh kasus yang terdapat di nagari Malampah adalah ada sebuah keluarga yang anggota keluarganya berjumlah 3 orang. Lalu ke dua orang tua nya meninggal dunia dan meninggalkan seorang anak yang berada dibawah umur. Yang artinya anak dibawah umur tidak cakap dalam hukum, dan tidak bias melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan permasalahan diatas menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA PENINGGALAN ORANG TUA BAGI ANAK DIBAWAH UMUR (STUDI KASUS di NAGARI MALAMPAH, KABUPATEN PASAMAN)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Terhadap Harta Peninggalan Orang Tua bagi Anak dibawah Umur?
2. Apakah Kendala dan Upaya Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Terhadap Harta

Peninggalan Orang Tua bagi Anak dibawah Umur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka secara keseluruhan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Terhadap Harta Peninggalan Orang Tua bagi Anak dibawah Umur.
2. Untuk mengetahui Kendala dan Upaya Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Terhadap Harta Peninggalan Orang Tua bagi Anak dibawah Umur.

II. METODE

A. Jenis Penelitiann

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan dengan cara terjun langsung ke objeknya. Penelitian ini bersumber dari Data Primer dan Data Sekunder.²

Data Primer yang didapat dari hasil wawancara dengan wawancarai seorang hakim yang berada di Pengadilan Agama Kabupaten Pasaman yaitu ibu Almar Atul Hasanah.. Data sekunder yang diperoleh melalui buku-buku, jurnal, artikel, berita acara dan Undang-Undang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA PENINGGALAN ORANG TUA BAGI ANAK DIBAWAH UMUR DI NAGARI MALAMPAH KABUPATEN PASAMAN.

Penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua, sebagai berikut, yang pertama karena peristiwa hukum dan terjadinya perbuatan hukum. Peristiwa hukum yaitu peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, contohnya terjadinya pewarisan. Sedangkan peralihan hak atas tanah yang

² Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm. 23.

terjadi karena perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perbuatan yang disengaja seperti jual beli dan tukar menukar

Peralihan hak harta waris yang berupa tanah dan bangunan yang sudah bersertifikat hak milik kemudian dilakukan proses peralihan hak dari atas nama pewaris kepada atas nama ahli warisnya. Selanjutnya proses yang dilakukan yaitu pemecahan hak atas tanah tersebut kepada masing-masing ahli waris

Setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas bagian harta warisan pemecahan hak atas tanah meskipun ia masih berusia di bawah umur. Setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas bagian harta warisan pemecahan hak atas tanah meskipun ia masih berusia di bawah umur. Hal ini dapat menunjukkan bahwa meskipun ahli waris yang ditinggali harta warisan oleh pewaris masih berusia di bawah umur akan tetap mendapatkan hak nya sebagai pemegang hak atas tanah yang berasal dari harta waris. Nama si ahli waris yang masih berusia di bawah umur akan tetap tertulis sebagai pemegang hak atas tanah meskipun dia masih berusia di bawah umur,³

Seorang anak apabila ia mempunyai hak atas tanah tidak dengan secara otomatis ia memiliki wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena dianggap tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, maka anak di bawah umur membutuhkan wali agar bias mengalihkan hak atas tanah dengan cara menjual atau membeli tanah tersebut. Yang akan menjadi wali dari anak dibawah umur wajib mendapatkan penetapan dari pengadilan negeri agar diberi izin untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli wali atas anak tersebut.

Yang sering terjadi di dalam masyarakat yaitu peralihan dengan cara jual beli. syarat yang memiliki peranan menentukan sah atau tidaknya proses jual beli tanah merupakan syarat materil dan syarat formil Peralihan hak atas tanah dianggap telah selesai apabila kantor pertanahan yang dimana kantor tersebut sebagai tempat untuk pengajuan permohonan hak atas tanah sudah mengganti di dalam sertifikat nama pemegang hak yang pertama dengan nama pemegang hak yang baru dengan didasari sebab peralihan hak. Karena berisikan keterangan-keterangan mengenai tanah maka surat sertifikat merupakan sebuah surat yang dapat menjadi alat bukti yang kuat.

B. KENDALA DAN UPAYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP HARTA PENINGGALAN ORANG TUA BAGI ANAK DIBAWAH UMUR DI NAGARI MALAMPAH KABUPATEN PASAMAN

Kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah subyek hukum nya anak di bawah umur. Anak di bawah umur tidak dapat melakukan sendiri peralihan hak atas tanah karena anak yang masih berada di bawah umur dianggap belum memiliki kecakapan sebagai subyek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Salah satu syarat sah pembuatan akta jual beli yang harus dipenuhi yaitu salah satunya kecakapan dalam bertindak.

Kecakapan dalam bertindak menurut hukum merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sehingga perikatan yang dibuatnya sah menurut hukum.

Upaya dari pengadilan adalah menetapkan anak sebagai ahli waris orang tuanya dan apabila harta dari orang tuanya akan dialihkan maka pengadilan juga menunjuk seoraang wali untuk mewakili anak dibawah umur melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah miliknya sebagai pemegang hak yang sah. Wali yang ditunjuk inilah yang nantinya bakal melakukan sebuah perjanjian apabila

³ <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

hak atas tanah ini akan di perjual beli kan dengan pihak lain dan juga akan menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Selain itu wali juga memiliki tugas dan tanggung jawab mengurus kepentingan anak yang berada di bawah perwalian serta harta benda yang berada dibawah kekuasaan anak. Menurut ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menegaskan bahwa wali wajib mengurus anak yang berada dibawah kekuasannya dan harta bendanya.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Harta Peninggalan Orang Tua Bagi Anak Di Bawah Umur (Studi Kasus di Nagari Malampah Kabupaten Pasaman, maka dapat disimpulkan Pelaksanaan peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan sendiri oleh anak dibawah umur karena tidak adanya kecakapan yang dimiliki oleh seorang anak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum tersebut. Peralihan hak atas tanah oleh anak di bawah umur pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara menunjuk seorang wali untuk mewakili anak di bawah umur untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah milik nya selaku pemegang hak yang sah. 2. Upaya dari pengadilan adalah menetapkan anak sebagai ahli waris orang tuanya dan apabila harta dari orang tuanya akan dialihkan maka pengadilan juga menunjuk seoraang wali untuk mewakili anak dibawah umur melakukan perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah miliknya sebagai pemegang hak yang sah. Wali yang ditunjuk inilah yang nantinya bakal melakukan sebuah perjanjian apabila hak atas tanah ini akan di perjual beli kan dengan pihak lain dan juga akan menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Dari penelitian ini Saran untuk Kepada instansi atau lembaga yang berwenang memberikan jasa hukum yakni Notaris/PPAT, di harapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat mengenai hukum tanah, khususnya terkait dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah bagi anak di bawah umur. Kepada masyarakat diharapkan bisa lebih memahami bagaimana alur dalam peralihan hak

atas tanah agar tidak terjadi kendala ketika peralihan hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku.

Simanjuntak P.N.H, 2017 Hukum Perdata Indonesia, Bumi Aksara, Jakarta.

Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Sumber Lain

<https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Bapak Adri S.H., M.H., selaku pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi dengan baik juga kepada para berbagai pihak yang memberikan bantuan dalam melakukan penyelesaian skripsi ini.