

ABSTRAK

Tanah merupakan suatu benda atau kebendaan dikuasai oleh hak milik. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Peralihan tanah hak milik dapat terjadi oleh faktor-faktor tertentu, pembuktian peralihan tanah harus dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli(AJB) adalah istilah dalam transaksi jual beli tanah. Pada proses jual beli tanah tidak menutup kemungkinan subyek hak atas pemegang hak adalah orang yang belum dewasa. Isu hukum yang dikaji dalam penelitian ini adalah jual beli hak milik atas tanah melalui ijin menjual dari Pengadilan Negeri serta Akibat hukum tanpa ijin menjual dari Pengadilan Negeri. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode jenis penelitian hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian ini bahwa Pertimbangan yang melatar belakangi jual beli tanah melalui ijin menjual dari Pengadilan Negeri adalah bilamana salah satu orang tua yang sudah meninggal dan salah satu pemegang haknya masih dibawah umur dan termasuk dalam pengawasan dari orang tuanya atau masih dalam perwalian. Sesuai dengan ketentuan Pasal 393 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan juga di sertakan dengan adanya perintah dari ketentuan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4/SE/I/2015 yang mengatur bahwa untuk melakukan suatu perbuatan hukum adalah orang yang sudah dikatakan dewasa atau sudah menikah. Jual beli hak milik atas tanah tanpa ijin menjual dari Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan dan ketentuan Pasal 393 KUHPer.

Kata kunci: Jual Beli-Tanah-Pengadilan Negeri

ABSTRACT

Land is a material object or controlled by proprietary right. Land ownership can be switched and routed. Transition of land property rights can occur by certain factors, however proving ground switchover must have certificate made by Land Deed Official (PPAT). Promised sales and purchase agreement (SPA/PPJB) and deed of sale and purchase (AJB) is a term in land transactions. In the process of buying and selling land did not rule on the subject of rights are rights holders of the immature. Legal issues examined in this study is the buying and selling of land titles to land through court permission to sell out of the country as well as legal consequences without permission from the court to sell the land. Method used in this study is a normative law research with statute approach.

The results of this study that the consideration of the background for the sale and purchase of the land through court permission to sell is when one parent has died and one right holder was a minor and include in the supervision of their parents or are still in custody. In accordance with the provisions of article 393 statute books of civil law (KHUPer) and also included with the order of the provisions of ministerial circulars agrarian and spatial / national defense agency heads no. 4/SE/I/2015 is set to perform an act that the law is a person who has been said to be and adult or married. Buying and selling of property rights over land without permission from the court to sell the country is not in accordance with the circular letter the minister of agrarian and spatial / national defense agency head no. 4/SE/I/2015 on adult age limit for provision of defense and the provisions of article 393 of civil law (KHUPer).

Keywords: purchase and sale, land, the district court.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penulisan.....	5
1.4 Kegunaan/Manfaat	5
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2 Manfaat Praktis	7
1.5 Keaslian	6
1.6 Metode Penelitian.....	
1.6.1 Jenis Penelitian	6
1.6.2 Metode Pendekatan	6
1.6.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	7
1.6.4 Metode Analisis Bahan Hukum.....	8
 BAB II TINJAUAN JUAL BELI TANAH MELALUI IJIN PENGADILAN NEGERI DAN AKIBAT HUKUMNYA	 12
2.1 Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut BW	12
2.2 Tinjauan Tentang Jual Beli Menurut UUPA.....	14
2.3 Tinjauan Tentang Hak Milik Menurut BW	16
2.4 Tinjauan Tentang Hak Milik Menurut UUPA.	17
2.5 Pengertian Hak Atas Tanah.....	20
2.5.1 Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	22
2.6. Kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama	24
2.6.1 Kewenangan Pengadilan Negeri Terhadap Penetapan Ijin Menjual Tanah.....	24
2.6.2 Kewenangan Pengadilan Agama Terhadap Penetapan Ijin Menjual Tanah.....	25
 BAB III JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI IJIN	

MENJUAL DARI PENGADILAN NEGERI	29
3.1 Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	29
3.1.1 Jual Beli Tanah Dalam Perdata.....	29
3.1.2 Jual Beli Tanah Melalui Ijin Menjual Dari Pengadilan Negeri..	31
3.2 Akibat Hukum Ijin Jual Beli Tanah Hak Milik Atas Tanah Tanpa Ijin Menjual Dari Pengadilan Negeri Bagi Anak Yang Belum Dewasa	43
3.2.1 Pertimbangan Menjualkan Barang Untuk Kepentingan Dan Keperluan Anaknya Oleh Hakim	45
3.2.2. Contoh Kasus Proses Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Melalui Ijin Menjual Dari Pengadilan Negeri (Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya No. 34/Pdt.P/2015/PN.Sby)...	55
BAB IV PENUTUP	58
4.1 Simpulan	58
4.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN-LAMPIRAN	