



**PENETAPAN ORANG TUA SEBAGAI WALI ANAK
KANDUNG YANG MASIH DIBAWAH UMUR DALAM JUAL
BELI HAK ATAS TANAH**

**(Studi Penetapan Pengadilan Agama Semarang Perkara No.
396/Pdt.P/2022/PA.Smg)**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**Diana Ulfatun Khasanah, S.H.
NPM.201003741020567**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PENETAPAN ORANG TUA SEBAGAI WALI ANAK
KANDUNG YANG MASIH DIBAWAH UMUR DALAM JUAL
BELI HAK ATAS TANAH**

(Studi Penetapan Pengadilan Agama Semarang Perkara No.
396/Pdt.P/2022/PA.Smg)

TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

Diana Ulfatun Khasanah, S.H.
NPM.201003741020567

Pembimbing

Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN : 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PENETAPAN ORANG TUA SEBAGAI WALI ANAK
KANDUNG YANG MASIH DIBAWAH UMUR DALAM JUAL
BELI HAK ATAS TANAH**

(Studi Penetapan Pengadilan Agama Semarang Perkara No.
396/Pdt.P/2022/PA.Smg)

TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Penguji I

Dr. Setiwowati, SH, M.H
NIDN : 0609096301

Penguji II

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.
NIDN : 0613086203

Penguji III

Dr. Budi Prasetyo, S.H., M.Hum.
NIDN: 0612016101

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Dr. Sigit Manto, S.H., M.Hum.
NIDN.0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Diana Ulfatun Khasanah

NPM : 201003741020567

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, Maret 2023

Penulis,



Diana Ulfatun Khasanah, S.H

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang ini. Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. Suparno, Msi. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Bapak Dr. Sigit Irianto, S.H., M.H., selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang.
4. Ibu Dr. Setyowati, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing Tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan dalam penulisan tesis ini.
5. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan, pengarahan dan ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
6. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan administratif kepada penulis.
7. KH. Mu'tamar, (alm) selaku abah tercinta yang telah mendedikasikan hidupnya untuk putri satu-satunya, memberikan banyak dukungan moril dan materiil, membagikan ilmu dan waktunya, serta menjadi teman diskusi yang sangat bijak, semoga Allah SWT menempatkan ditempat terbaik disisi-Nya.

8. Ny. Hj. Isdaryanti, Selaku ibu tersayang yang selalu memotivasi penulis dan tiada henti-hentinya mendoakan penulis dalam penyusunan Tesis ini.
9. Alfauzan Rahmana Robbi, S. Kom selaku kekasih penulis yang selalu menghibur dan mendukung penulis dalam penyusunan tesis.
10. Seluruh teman-teman se-angkatan 18 Tahun 2021 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.
11. Semua pihak yang telah turut serta membantu dari awal sampai akhir penulisan tesis ini. Terima kasih untuk semuanya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang ilmu hukum dan kenotariatan pada khususnya.

Semarang, Maret 2023

Penulis,

Diana Ulfatun Khasanah, S.H.

ABSTRAK

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Namun di lapangan yang terjadi sebaliknya, terdapat beberapa perkara permohonan penetapan perwalian anak yang diajukan orang tua kandung ke Pengadilan Agama Semarang karena diminta PPAT dengan alasan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang disyaratkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), salah satunya dalam perkara nomor 396/Pdt.P/2022/PA.Smg. Rumusan masalah masalah dalam penelitian ini: (1) Bagaimana Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah bagi Anak yang masih dibawah Umur? (2) Mengapa Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensyaratkan penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah? (3) Bagaimana dasar pertimbangan hakim terkait penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah dalam perkara No. 396/Pdt.P/2022/PA.Smg? Metode Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Spesifikasi dalam penelitian ini yaitu Deskriptif analitis. Data dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara, kemudian data dianalisa dengan cara Kualitatif. Hasil dari penelitian ini yaitu (1) Prosedur untuk melakukan peralihan hak tanah yang dimiliki anak dibawah umur yaitu ada tahapan prosedur di PPAT. Kemudian tahapan selanjutnya yaitu tahapan yang harus penuhi adalah ijin penetapan kekuasaan orang tua atau penetapan perwalian mewakili anak dibawah umur kepada pengadilan. (2) Alasan Badan Pertanahan Nasional (BPN) mensyaratkan penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah karena untuk dasar pembuatan akta jual beli dan sebagai alat bukti yang sah untuk kepentingan para pihak di masa depan. (3) Dasar pertimbangan hakim terkait penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah dalam perkara nomor 396/Pdt.P/2022/PA.Smg yaitu majelis mengabulkan permohonannya dengan pertimbangan berdasarkan asas kehati-hatian dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Perwalian, Anak di Bawah Umur, Penetapan Perkara No. 396/Pdt.P/2022/PA.Smg

ABSTRACT

Article 47 paragraph (1) of Law Number 1 of 1974 concerning Marriage states that children who have not reached the age of 18 (eighteen) years or have never been married are under the authority of their parents as long as they are not deprived of their authority. However, in the field the opposite happened, there were several cases of requests for determination of child guardianship submitted by biological parents to the Semarang Religious Court because they were asked by PPAT with the reason being the basis for making a Sale and Purchase Deed required by the National Land Agency (BPN), one of them in case number 396/Pdt.P/2022/PA.Smg. The formulation of the problems in this study name: (1) What is the procedure for buying and selling land rights for minors? (2) Why does the National Land Agency (BPN) require parents to be the guardians of underage children in buying and selling land rights? (3) What is the basis for the judge's considerations regarding the determination of parents as guardians of biological children who are still underage in the sale and purchase of land rights in a case No. 396/Pdt.P/2022/PA.Smg? The research method that the authors use in this study is normative juridical research. The specifications in this study are analytical descriptive. Data was collected by means of literature study and interviews, then the data was analyzed by way of Qualitative. The results of this study are: (1) The procedure for transferring land rights owned by minors is that there are stages of the procedure in the PPAT. Then the next stage, namely the stage that must be fulfilled is the consent to determine parental authority or the determination of guardianship representing minors to the court. (2) The reason the National Land Agency (BPN) requires parents to be the guardians of underage children in the sale and purchase of land rights is because this is the basis for making a sale and purchase deed and as legal evidence for the interests of the parties in the future. (3) The basis for the judge's considerations regarding the determination of parents as guardians of biological children who are underage in the sale and purchase of land rights in case number 396/Pdt.P/2022/PA.Smg, namely that the assembly grants his request with consideration based on the principle of prudence and legal certainty

Keywords : Guardianship, Minors, Determination of Case No. 396/Pdt.P/2022/PA.Smg.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat/ Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	8
1. Metode Pendekatan	8
2. Spesifikasi Penelitian	8
3. Sumber dan Jenis Data.....	8
4. Teknik Pengumpulan Data.....	11
5. Teknik Analisa Data.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
1. Tinjauan tentang Permohonan atau Penetapan.....	14
a. Pengertian Permohonan atau Penetapan.....	14
b. Kewenangan Peradilan Agama	18
2. Tinjauan tentang Anak	22
a. Pengertian Anak	22

b. Kedudukan Anak Sebagai Subjek Hukum	25
3. Tinjauan tentang Perwalian	27
a. Pengertian Perwalian	27
b. Kekuasaan Orang Tua	31
c. Kedudukan Orang Tua sebagai Wali terhadap Anak	34
4. Tinjauan tentang Jual Beli Tanah	39
a. Pengertian Jual beli Tanah	39
b. Subjek dan Objek Jual Beli Tanah	41
c. Prosedur Jual Beli Tanah	43
5. Teori Kepastian Hukum	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Prosedur Jual Beli Hak atas Tanah bagi anak yang masih dibawah umur	60
B. Alasan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Mensyaratkan Penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah	65
C. Dasar Pertimbangan Hakim terkait penetapan orang tua sebagai wali anak kandung yang masih dibawah umur dalam jual beli hak atas tanah dalam perkara No. 396/Pdt.P/2022/PA.Smg	79
BAB IV PENUTUP	98
A. Kesimpulan	98
B. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	