



**PENETAPAN WALI DALAM PROSES PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt)**

TESIS

Disusun :

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

Oleh :

RIANI INDRIYASTUTI, S.H.

NPM. 221003741020642

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

2024



**PENETAPAN WALI DALAM PROSES PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt)**

TESIS

Disusun :

Dalam Rangka Menyusun Tesis S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

Peneliti

Riani Indriyastuti, S.H.

NPM. 221003741020642

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

2024

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Riani Indriyastuti, S.H.

NPM : 221003741020642

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 keserjanaan 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, sumbernya 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, 10 Septemer 2024

Penulis



Riani Indriyastuti, S.H.
NPM. 221003741020642

KATA PENGANTAR

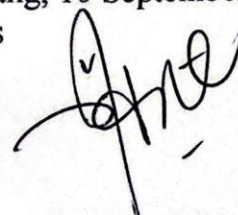
Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program Studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang sekaligus selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
5. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.

6. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
7. Bapak Hariman dan ibu Sri Masrini selaku kedua orang tua penulis yang tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan penulis yang tiada hentinya kepada Allah SWT dalam menyusun tesis ini.
8. Ayah Sulistiyono, S.H, Alesha Balqis Batrisyia, Vanesa Khayira Alfarisqi, Hazel Arsyad Raysivan selaku pasangan serta anak-anakku tercinta, telah memberikan dukungan, doa dan semangat dalam penyelesaian tesis ini.
9. Seluruh sahabat dan orang-orang terdekat yang telah memberikan motivasi juga teman-teman seangkatan XXI Tahun 2022 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan tesis ini ;

Semoga selama perkuliahan di Program Pasca Sarjana Program Studi Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah saya tempuh ini bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi diri sendiri. Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini.

Semarang, 10 September 2024
Penulis



Riani Indriyastuti, S.H.

ABSTRAK

Anak yang masih di bawah umur yang mempunyai kehendak untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek (tanah), memiliki kedudukan yang berbeda dengan subjek hukum yang telah cakap melakukan perbuatan hukum. Karena anak yang masih di bawah umur dianggap belum cakap hukum sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum maka oleh karena itu diperlukan seseorang wali yang sudah dewasa. Roni Alviansyah yang saat itu masih berusia 16 tahun untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak objek (tanah) membutuhkan wali. Menurut Penetapan Nomor 317/Pdt.P/2022/PA.Pt. berawal saat pemohon (Karmiati binti Jamin) membutuhkan penetapan Pengadilan Agama Pati untuk dijadikan dasar hukum guna memenuhi syarat yang ditetapkan, guna pengalihan hak atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00869 yang terletak di Desa Jontro, Kecamatan Wedarijaksa, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama Gimam. Pokok Permasalahannya adalah, 1) Bagaimana pertimbangan Hakim dalam memutuskan permohonan Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt ? 2) Bagaimana penyelesaian peralihan hak atas tanah terkait Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt? 3) Bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah berdasarkan Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt dalam proses peralihan hak atas tanah ?. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, sumber data yaitu data sekunder, metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan, metode analisis data menggunakan analisis data kualitatif. Hasil penelitian dalam tesis ini bahwa, 1) Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan mengatur bahwa orang tua dapat mewakili anaknya di dalam maupun diluar pengadilan, bukti-bukti dokumen, saksi-saksi, fakta dipersidangan dan juga sebagai syarat administratif dalam jual beli tanah adalah Pertimbangan Hakim dalam mengabulkan permohonan Penetapan Perwalian pemohon (Karmiati binti Jamin). 2) Putusan Pengadilan Agama Pati Nomor 317/Pdt.P/2022/PA.Pt, perwalian Roni Alviansyah diberikan kepada ibu kandungnya (Karmiati binti Jamin), sebagaimana ketentuan pada Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2019 Tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan wali, dengan adanya hal tersebut maka peralihan hak atas tanah warisan Roni Alviansyah diwakilkan atau diwalikan kepada ibunya (Karmiati bintijamin). 3) Penetapan perwalian yang digunakan sebagai proses peralihan turun waris sehingga terbit sertifikat atas nama Roni Alviansyah dapat dilanjutkan ke proses jual beli yang diwakilkan ibu kandungnya ke atas nama pembeli yang didaftarkan di Kantor Pertanahan kabupaten Pati.

Kata Kunci: Perwalian, Hak Milik, Jual Beli

ABSTRACT

Minors who have the intention to carry out legal acts of transferring rights to objects (land), have a different position from legal subjects who are capable of carrying out legal acts. Because children who are still minors are considered legally incompetent and therefore unable to carry out legal actions, therefore an adult guardian is needed. Roni Alviansyah, who was 16 years old at that time, needed a guardian to carry out legal actions regarding the transfer of object (land) rights. In accordance with Determination Number 317/Pdt.P/2022/PA.Pt. This started when the applicant (Karmiati binti Jamin) needed a decision letter from the Pati Religious Court as a legal basis to fulfill the conditions that had been set, in order to transfer rights to a plot of land in Certificate of Ownership Number 00869 located in Jontro Village. , Wedarijaksa District, Pati Regency, Central Java Province, registered in the name of Gimán. The main issues are, 1) How did the judge consider in deciding the application for Determination Number: 317/Pdt.P/2022/PA.Pt? 2) How is the transfer of land rights related to Determination Number: 317/Pdt.P/2022/PA.Pt completed? 3) How is the sale and purchase of land rights based on Determination Number: 317/Pdt.P/2022/PA.Pt carried out in the process of transferring land rights? The research method used is normative juridical, the data source is secondary data, the data collection method uses library research, the data analysis method uses qualitative data analysis. The results of the research in this thesis are, 1) Based on Article 47 Law Number 1 of 1974 concerning marriage regulates that parents can represent their children in and out of court, evidence documentary evidence, witnesses, fact in court and also as a requirement administrative matters in land sales and purchases are the judge's Considerations in granted the petition for the Determination of Guardianship of the applicant (Karmiati binti Jamin). 2) Decision of the Pati Religious Court Number 317/Pdt.P/2022/PA.Pt, Roni Alviansyah's guardianship was given to his biological mother Karmiati binti Jamin, as regulated in Article 9 paragraph (4) of Government Regulation Number 29 of 2019 concerning the Terms and Procedures for Appointing a Guardian with this in mind, the transfer of rights to Roni Alviansyah's inherited land represented or entrusted to his mother Karmiati binti Jamin. 3) Determination of guardianship which is used as a process of inheritance transfer so that a certificate is issued in the name of Roni Alviansyah can be continued to the buying and selling process represented by his biological mother on behalf of the buyer registered at the Office Pati district land.

Keywords: Trust, Property Rights, Buying and Selling

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. Pembatasan Masalah.....	8
C. Perumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Kegunaan Penelitian	9
F. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan	10
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Sumber Data.....	11
4. Metode Pengumpulan Data	12
5. Metode Penyajian Data	12
6. Metode Analisis Data	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Perwalian.....	13
1. Pengertian Perwalian.....	13
2. Perwalian Anak Bagi Orang Tua Yang Bercerai	16
B. Hak Milik Atas Tanah.....	24
1. Hak Milik Atas Tanah.....	24
2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	26

C. Perjanjian Jual Beli	27
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	27
2. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	30
3. Sistem Hukum Jual Beli Tanah	33
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
E. Notaris	37
1. Pengertian Notaris	37
2. Kewenangan Notaris	39
3. Akta Notaris	41
F. Penetapan Pengadilan	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Permohonan Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt	46
B. Penyelesaian peralihan hak atas tanah terkait Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt	75
C. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah berdasarkan Penetapan Nomor : 317/Pdt.P/2022/PA.Pt dalam proses peralihan hak atas tanah	866
BAB IV PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	