

**IMPLEMENTASI PERMOHONAN PENETAPAN
PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

Oleh:

GHEA MULANDA

NPM: 201910115022



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2024**

**IMPLEMENTASI PERMOHONAN PENETAPAN
PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

Oleh:

GHEA MULANDA

NPM: 201910115022



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Implementasi Permohonan Penetapan Perwalian
Anak Di Bawah Umur Dalam Peralihan Hak Atas
Tanah.

Nama Mahasiswa : Ghea Mulanda

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115022

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Jakarta, 16 Februari 2024

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Esther Masri, S.H., M.Kn

NIDN. 0312017904


Widya Romasindah Aidy, S.Psi., M.H.

NIDN. 0331018008

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Implementasi Permohonan Penetapan
Perwalian Anak Di Bawah Umur Dalam
Peralihan Hak Atas Tanah.

Nama Mahasiswa : Ghea Mulanda

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115022

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 02 Februari 2024

Jakarta, 16 Februari 2024

MENGESAHKAN

Ketua Penguji

Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H.

NIDN. 0328106604

Penguji I

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

NIDN. 0322078304

Penguji II

Esther Masri, S.H., M.Kn

NIDN. 0312017904

MENGETAHUI

Ketua Program Studi

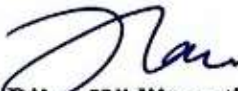
Ilmu Hukum


Diana Fitriana, S.H., M.H.

NIDN. 0424039003

Dekan

Fakultas Hukum


Dr. Rr. Dijan Widiowati, S.H., M.H.

NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ghea Mulanda

NPM : 201910115022

TTL : Bekasi, 04 April 2000

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul *"Implementasi Permohonan Penetapan Perwalian Anak di Bawah Umum dalam Peralihan Hak atas Tanah"*.

Adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 16 Februari 2024
Yang membuat pernyataan



10000
Rp
METERAN
TEMPEL
E2699ALX027351708

Ghea Mulanda

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ghea Mulanda
NPM : 201910115022
TTL : Bekasi, 04 April 2000
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*NonExclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“IMPLEMENTASI PERMOHONAN PENETAPAN PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH”

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 16 Februari 2024
Yang membuat pernyataan



Ghea Mulanda

ABSTRAK

Ghea Mulanda, 201910115022, Implementasi Permohonan Penetapan Perwalian Anak di Bawah Umur dalam Peralihan Hak atas Tanah.

Penelitian ini terkait dengan anak sebagai subjek hukum yang belum memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, untuk melindungi hak dan harta benda anak di bawah umur tersebut diperlukan perwalian baik oleh orang tua/walinya. Berdasarkan hal tersebut, Penulis menganalisis permasalahan pada kasus yang terjadi di daerah Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi, yang dimana terdapat perbedaan mengenai proses perwalian. Khususnya tentang akibat hukum perwalian anak di bawah umur yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa penetapan pengadilan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum perwalian anak di bawah umur yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli tanpa penetapan Pengadilan. Serta untuk mengetahui implementasi permohonan penetapan perwalian anak di bawah umur oleh Pengadilan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli. Metode penelitian yang digunakan Penulis yaitu Hukum Normatif-Empiris dengan menggunakan Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), yakni tujuannya mempelajari penerapan norma-norma sekaligus menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan implementasi permohonan perwalian dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi.

Hasil penelitian pertama, peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi ditemukan adanya kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen* yang menggambarkan ketidaksesuaian antara kenyataan yang terjadi di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta perwalian anak di bawah umur yang dilaksanakan tanpa adanya penetapan perwalian dari pengadilan menimbulkan akibat hukum cacat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah bersangkutan yang menimbulkan batalnya demi hukum. Kedua, penetapan perwalian yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Tigaraksa sejalan dengan teori kepastian hukum dimana terdapat jaminan bahwa hukum dijalankan sesuai dengan substansi yang telah disepakati oleh masyarakat.

Kata kunci : anak di bawah umur, perwalian, peralihan hak, jual beli.

ABSTRACT

Ghea Mulanda, 201910115022, Implementation of the Application for Determination of Guardianship of Minor Children in the Transfer of Land Rights.

This research is related to children as legal subjects who do not yet have the skills to carry out legal actions. To protect the rights and property of minors, guardianship is needed by their parents/guardians. Based on this, the author analyzes the problems in cases that occurred in the Bekasi City and Bekasi Regency areas, where there are differences regarding the guardianship process. In particular regarding the legal consequences of guardianship of minors who transfer ownership rights to land due to buying and selling without a court decision.

The purpose of this research is to determine the legal consequences of guardianship of minors who transfer land rights due to buying and selling without a court decision. As well as to find out the implementation of the application for determining guardianship of minor children by the Court in the transfer of land rights due to sale and purchase. The research method used by the author is Normative-Empirical Law, which is based on an analysis of several legal principles and legal theories by combining Case Approach and Statute Approach, as well as appropriate laws and regulations related to problems in writing legal research.

*The results of the first, the transfer of land rights that occurred in Bekasi Regency and Bekasi City found a gap between *das sein* and *das sollen* which illustrates the inconsistency between the reality that occurs on the ground and the applicable legal provisions as well as the guardianship of minors carried out without a guardianship determination from the court giving rise to legal consequences of defects in the legal act of transferring rights to the land in question which results in it being null and void by law. Second, the guardianship determination issued by the Tigaraksa Religious Court is in line with the theory of legal certainty where there is a guarantee that the law is implemented in accordance with the substance agreed upon by the community.*

Key words: minors, guardianship, transfer of rights, buying and selling.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah Swt., yang telah memberikan rahmat serta karunia sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Adapun judul Skripsi ini adalah “Impelementasi Permohonan Penetapan Perwalian Anak Di Bawah Umur Dalam Peralihan Hak Atas Tanah”. Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari akan pentingnya orang-orang yang telah memberikan pemikiran dan dukungan secara moril maupun spiritual sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan sesuai yang diharapkan karena adanya mereka segala macam halangan dan hambatan yang menghambat penulisan skripsi ini menjadi mudah dan terarah. Oleh karena itu, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini. Adapun pihak-pihak tersebut sebagai berikut:

1. Bapak Irjen Pol. (Purn) Prof. Dr. Drs. Bambang Karsono, Drs, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
4. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
5. Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya serta memberikan

kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada Penulis, hingga pada akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Ibu Widya Romasindah Aidy, S.Psi., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik sekaligus Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan bantuan kepada Penulis terkait penulisan skripsi ini sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah pada buku pedoman penulisan skripsi yang terdapat di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
7. Para penguji sidang skripsi penulis, yakni Bapak Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji, Ibu Sri Wahyuni, S.H., M.H. selaku Penguji I, dan Ibu Esther Masri. S.H., M.Kn. selaku Penguji II;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh Sivitas Akademika yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran;
9. Kedua Orang Tua Tercinta yaitu Papa Ahlan Agus Salim yang telah lebih dulu berpulang dan Mama Mulyati yang selalu menjadi penyemangat Penulis dan menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tak hentinya memberikan kasih sayang, do'a dan motivasi dengan penuh keikhlasan yang tak terhingga. Semoga kalian selalu diberikan keberkahan dan kebahagiaan di dunia maupun akhirat;
10. Kakak-Kakakku Tercinta, Geisha Mulanda dan Gesty Mulanda yang sudah memberikan perhatian, dukungan materil, kekuatan dan motivasi kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini;
11. Abang-Abangku Tercinta, Gerry Mulanda dan Gheo Alki Mulanda yang sudah memberikan dukungan kepada Penulis;
12. Yang Terkasih Augie Zachary Mumtaz yang telah meluangkan waktu, memberikan dukungan dan keyakinan serta telah membersamai perjalanan panjang Penulis pada hari-hari yang tidak mudah selama proses penulisan Skripsi ini;

13. Teman-Teman Penulis, yaitu Nurkhaliza Salim, Putri Lismawati, Devi Laila Ochtaviany, Anissa Febriana Ilham, dan Fira Rahma Dwi Aryani atas dukungan semangat dan memberikan keyakinan kepada Penulis.

Selama penulisan Skripsi ini banyak sekali hambatan yang penulis alami, namun berkat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis beranggapan bahwa Skripsi ini merupakan karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Tetapi penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan bahwa didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik juga saran yang dapat membangun. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Jakarta, 16 Februari 2024



Ghea Mulanda
201910115022

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR SINGKATAN	xiv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xvi
 BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	6
1.5 Kerangka Konseptual, Kerangka Teoretis, dan Kerangka Pemikiran	7
1.5.1 Kerangka Konseptual	7
a) Perwalian.....	7
b) Anak Di Bawah Umur	8
c) Peralihan Hak Atas Tanah	8
d) Jual Beli	9
1.5.2 Kerangka Teoretis	9
a) Teori Itikad Baik	9
b) Teori Kepastian Hukum	10
1.5.3 Kerangka Pemikiran	11
1.6 Penelitian Terdahulu.....	12
1.7 Metode Penelitian.....	16
1.7.1 Pendekatan Penelitian.....	17
1.7.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum	18
1.7.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	19

1.7.4	Metode Analisis Bahan Hukum	20
 BAB II. TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP ANAK DI BAWAH UMUR.....21		
2.1	Tinjauan Umum Tentang Perwalian Anak Di Bawah Umur dalam Peralihan Hak atas Tanah	21
2.1.1	Pengertian Anak di Bawah Umur	21
2.1.2	Kriteria Batasan Usia Anak di Bawah Umur	24
2.1.3	Pengertian Perwalian	25
2.1.4	Jenis – Jenis Perwalian	27
2.1.5	Syarat Untuk Menjadi Wali	27
2.1.6	Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Wali	31
2.1.7	Tata Cara Penunjukan Wali	32
2.1.8	Berakhirnya Perwalian	33
2.2	Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak atas Tanah	34
2.2.1	Jenis-Jenis Peralihan Hak	34
2.2.2	Akibat Hukum Dari Peralihan Hak.....	38
2.2.3	Jual Beli.....	40
 BAB III. PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....41		
3.2	Perwalian Anak dengan Penetapan Pengadilan Di Kota Bekasi	41
3.2	Perwalian Anak dengan Surat Pernyataan Di Kabupaten Bekasi.....	51
 BAB IV. IMPLEMENTASI PENETAPAN PERWALIAN ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH55		
4.1	Akibat Hukum Perwalian Anak Di Bawah Umur Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanpa Penetapan Pengadilan	55
4.2	Implementasi Permohonan Penetapan Perwalian Anak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum	73
DAFTAR PUSTAKA		91
RIWAYAT HIDUP PENULIS		99

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
AJB	Akta Jual Beli
BPHTB	Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
BPN RI	Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
KHI	Kompilasi Hukum Islam
KK	Kartu Keluarga
KTP	Kartu Tanda Penduduk
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
MA	Mahkamah Agung
NPWP	Nomor Pokok Wajib Pajak
Perpu	Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
PNBP	Penerimaan Negara Bukan Pajak
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPATS	Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
PPh	Pajak Penghasilan
SHGB	Sertipikat Hak Guna Bangunan
SHM	Sertipikat Hak Milik
SKW	Surat Keterangan Waris
SPPT PBB	Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

	dan Bangunan
UU	Undang-Undang
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
ZNT	Zona Nilai Tanah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

*what is stronger than the human heart which shatters over and over
and still live.*

PERSEMBAHAN

“Tiada lembar yang paling indah dalam laporan Skripsi ini kecuali lembar persembahan. Dengan mengucapkan Syukur atas Rahmat Allah Swt., Skripsi ini saya persembahkan sebagai tanda bukti kepada:

Orang tua tercinta Almarhum Papa Ahlan Agus Salim yang telah lebih dulu berpulang dan Mama Mulyati yang selalu memberikan apresiasi atas hal-hal kecil yang Penulis lakukan dan tidak pernah membandingkan Penulis dengan anak-anak lain di luar sana serta mengajarkan kesabaran dalam menghadapi segala permasalahan.

Dan kupersembahkan skripsi ini untuk yang selalu bertanya:

“Kapan Skripsimu selesai?”

Terlambat lulus atau lulus tidak tepat waktu bukanlah sebuah kejahatan, bukan pula sebuah aib. Alangkah kerdilnya jika mengukur kecerdasan seseorang hanya dari siapa yang paling cepat lulus. Bukankah sebaik-baiknya skripsi adalah skripsi yang selesai?

Karena mungkin ada suatu hal di balik terlambatnya mereka lulus, percayalah alasan Saya di sini merupakan alasan yang sepenuhnya baik.