



SKRIPSI

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN
PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM
KASUS JUAL-BELI TANAH YANG
DIATASNAMAKAN ANAK
YANG DIBAWAH UMUR
(Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember
Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)**

***JURIDICAL ANALISYS OF PETITION OF
GUARDIANSHIP BY PARENTS IN LAND
ON TRADE CASE WHICH IN THE
NAME OF CHILD UNDER AGE
(A Study Of Determination Of Jember Religons Court
Number: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)***

**CECE SURYA DIKOMARA
NIM. 030710101031**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

SKRIPSI

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN
PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM
KASUS JUAL-BELI TANAH YANG
DIATASNAMAKAN ANAK
YANG DIBAWAH UMUR
(Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember
Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)**

***JURIDICAL ANALISYS OF PETITION OF
GUARDIANSHIP BY PARENTS IN LAND
ON TRADE CASE WHICH IN THE
NAME OF CHILD UNDER AGE
(A Study Of Determination Of Jember Religons Court
Number: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)***

**CECE SURYA DIKOMARA
NIM. 030710101031**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

MOTTO

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang dalam kekuasaan) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah mereka kata-kata yang baik” *)

“Kehilangan harta kekayaan, berarti tak kehilangan apa-apa...
Kehilangan nyawa, berarti hanya kehilangan sebagian...
Kehilangan kepercayaan, berarti kehilangan semuanya...” **)

*) Surat An Nisaa' ayat 5.

**) Sri Sultan Hamengkubuwono X dalam Jawa Pos, Senin 19 Mei 2008 hal 2

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN
PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM
KASUS JUAL-BELI TANAH YANG
DIATASNAMAKAN ANAK
YANG DIBAWAH UMUR
(Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember
Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)**

***JURIDICAL ANALISYS OF PETITION OF
GUARDIANSHIP BY PARENTS IN LAND
ON TRADE CASE WHICH IN THE
NAME OF CHILD UNDER AGE
(A Study Of Determination Of Jember Religons Court
Number: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)***

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

CECE SURYA DIKOMARA
NIM. 030710101031

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 30 OKTOBER 2008**

OLEH:

Pembimbing

H. ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP. 130 368 777

Pembantu Pembimbing

YUSUF ADIWIBOWO, S.H.
NIP. 132 309 809

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua Orang Tuaku Tercinta, Ayahanda Komara Madsoeki dan Ibunda Euis Rina Resnawati yang senantiasa memberikan kasih sayang, do'a, nasehat, semangat dan dorongan yang tak henti-hentinya dalam perjalanan hidupku;
2. Alma Materku Fakultas Hukum Universitas Jember yang aku banggakan;
3. Bapak/Ibu Guru dan Dosen yang senantiasa memberikan ilmu dengan tulus, sabar, dan penuh tanggung jawab hingga aku dapat raih ilmu itu;
4. Kakakku Andy Tuska Dikomara, S.H. dan Baka Kusuma Dikomara, S.T yang selalu menyayangiku dengan penuh kasih sayang.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN PERWALIAN
OLEH ORANG TUA DALAM KASUS JUAL-BELI TANAH YANG
DIATASNAMAKAN ANAK YANG DIBAWAH UMUR (Studi
Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)**

Oleh:

CECE SURYA DIKOMARA
NIM. 030710101031

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

H. ARIE SUDJATNO, S.H.
NIP. 130 368 777

YUSUF ADIWIBOWO, S.H.
NIP. 132 309 809

Mengesahkan:

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum

NIP. 131 759 754

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji Pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 30
Bulan : Oktober
Tahun : 2008

Panitia Penguji,

Ketua

Sekretaris

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.
NIP. 131 601 508

EDI WAHJUNI, S.H., M.Hum
NIP. 132 304 777

Anggota Penguji,

1. **H. ARIE SUDJATNO, S.H.** :
NIP. 130 368 777

2. **YUSUF ADIWIBOWO, S.H.** :
NIP. 132 309 809

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : CECE SURYA DIKOMARA

NIM. : 030710101031

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul: **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM KASUS JUAL-BELI TANAH YANG DIATASNAMAKAN ANAK YANG DIBAWAH UMUR (Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)”**, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali bila disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil jiplakan. Saya akan bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun. Dalam hal ini saya akan bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 30 Oktober 2008

Yang menyatakan,

CECE SURYA DIKOMARA

NIM. 030710101031

RINGKASAN

Dalam perkembangan hubungan manusia dengan tanah, maka timbulah berbagai macam perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah, seperti jual beli.. Dengan perkembangan masyarakat yang semakin modern dan dinamis, perjanjian jual beli tidak hanya mempunyai kaitan dengan tanah saja. Dalam perkembangan di dalam masyarakat perjanjian jual beli dan tanah dapat juga dikaitkan dengan hukum keluarga, yaitu mengenai perwalian. Dalam memperjelas keterangan di atas, maka mengkaji skripsi dengan judul: **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM KASUS JUAL-BELI TANAH YANG DIATASNAMAKAN ANAK YANG MASIH DIBAWAH UMUR (Studi Penetapan P.A Jember No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)”**.

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini meliputi 3 (tiga) hal, yaitu: (1) apakah yang menjadi dasar dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jember dalam menetapkan Permohonan Perwalian no. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr, (2) bagaimana akibat hukum dari Penetapan Pengadilan Agama Jember no. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr terhadap pengurusan akta jual beli tanah di hadapan notaris dan kantor pertanahan, (3) apakah yang melatarbelakangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta kepada pemohon suatu penetapan dari Pengadilan Agama dalam kasus jual-beli tanah yang diatasnamakan anak yang dibawah umur.

Tujuan dari penulisan ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu: tujuan umum dan tujuan khusus. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini ada 3 (tiga) yaitu: pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pada bab pembahasan, akan membahas mengenai 3 hal yang terdapat dalam rumusan masalah.

Pada bab penutup terdiri dari kesimpulan dan saran. Dibagian kesimpulan terdiri dari: (1). Perwalian yang dimohonkan oleh para pemohon tidak sama dengan apa yang ditentukan dengan teori, hal ini merupakan pelaksanaan pelayanan publik dari Pengadilan Agama Jember terhadap orang-orang yang mencari keadilan yang beragama Islam dan tuntutan dari instansi lainnya yang memerlukan suatu penetapan dari pengadilan serta melaksanakan asas aktif

memberi bantuan. Para Pemohon orang tua sah dari anak yang belum berumur lebih dari 18 (delapan belas) tahun dan keduanya sedang tidak dicabut kekuasaan orang tua atas anak. (2) penetapan permohonan perwalian No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama Jember merupakan sah secara formil ditentukan oleh hukum sehingga memiliki akibat hukum kepada para pihak, antara lain: 1. sertifikat hak atas tanah, 2. pemilik, 3. orang tua pemilik, 4. Pembeli, 5. Pejabat Notaris/PPAT. (3) Pejabat Notaris/PPAT meminta kepada para Pemohon suatu penetapan Pengadilan merupakan suatu penolakan dalam pembuatan akta jual-beli. Penolakan tersebut dengan pertimbangan: 1. Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, 2. Budi (Pemohon I) dan Susi (Pemohon II) selaku orang tua yang hendak menjual sebidang tanah yang sertifikatnya di atasnamakan anaknya yang di bawah umur, belum memperoleh ijin dari pengadilan yang berupa suatu penetapan pengadilan.

Pada bagian saran terdiri dari: 1. hakim dalam memutus perkara sebaiknya mempertimbangkan berdasarkan peristiwa hukum dan fakta hukumnya yang ditemukan dalam pemeriksaan bukti-bukti berdasarkan kebijaksanaan, 2. untuk memulai dan menyelesaikan suatu perkara perdata terutama perkara permohonan perwalian oleh orang tua dalam kasus jual beli tanah yang di atasnamakan anak yang di bawah umur, hendaknya harus diajukan suatu permohonan pemeriksaan kepada Pengadilan Agama bagi yang beragama Islam. Penetapan Pengadilan ini memiliki pengaruh ataupun akibat hukum terhadap perjanjian jual beli seperti ini dan para pihak yang terkait, 3. masalah penjualan tanah yang di atasnamakan anak yang di bawah umur oleh kedua orang tua, sebaiknya diperiksa dan diurus dengan penuh ketelitian oleh pejabat yang terkait tanpa adanya kesalahan didalamnya. Apabila terjadi kesalahan dalam pemeriksaan dan pengurusan jual beli tanah seperti perkara ini maka akan mempengaruhi kepastian hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh orang tua dan pihak ketiga.

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Ijin Penelitian
 - 1.1 Untuk Kantor Pengadilan Agama Jember
 - 1.2 Untuk Kantor Notaris/PPAT Bernard Lamak, S.H.
2. Surat Keterangan Telah Selesai Penelitian
 - 2.1 Dari Pengadilan Agama Jember
 - 2.2 Dari Notaris/PPAT Bernard Lamak, S.H.
3. Beberapa Pasal Dari Peraturan Perundang-undangan
 - 3.1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3.2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
 - 3.3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 Tentang *Perkawinan*
 - 3.4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 Tentang *Peradilan Agama*
 - 3.5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang *Jabatan Notaris*
 - 3.6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama*
 - 3.7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*
 - 3.8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*
 - 3.9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 54 Tahun 2007 Tentang *Pelaksanaan Pengangkatan Anak*
 - 3.10 Kompilasi Hukum Islam
4. Daftar Wawancara
 - 4.1 Wawancara Dengan Bpk. Drs. H. Abd. Salam, S.H, M.H.
 - 4.2 Wawancara Dengan Bpk. Bernard Lamak, S.H.

5. Surat Permohonan Salinan Penetapan Permohonan Perwalian No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr
6. Salinan Penetapan Permohonan Perwalian No. 61/Pdt.P/2007/PA.Jr

DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Prasyarat Gelar	iv
Halaman Persetujuan	v
Halaman Persembahan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Ringkasan	xiii
Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xviii
 BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Metode Penelitian	
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Bahan Hukum.....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	7
 BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Subjek Hukum	
2.1.1 Pengertian Subjek Hukum.....	8
2.1.2 Kewenangan Berhak Dan Kewenangan Berbuat.....	9

2.2 Anak	
2.2.1 Anak Sah.....	12
2.2.2 anak Tidak Sah.....	13
2.2.3 Anak Angkat.....	13
2.2.4 Anak Tiri.....	14
2.2.5 Anak Sepersusuan.....	14
2.3 Anak Dibawah Umur	
2.3.1 Pengertian Anak Dibawah Umur.....	15
2.3.2 Batasan anak Dibawah Umur.....	15
2.4 Kekuasaan Orang Tua Terhadap Anak.....	17
2.5 Perwalian	
2.5.1 Perwalian Menurut KUH Perdata.....	20
2.5.2 Perwalian Menurut UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan...	21
2.5.3 Perwalian Menurut Kompilasi Hukum Islam.....	22
2.6 Perjanjian Jual Beli	
2.6.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	23
2.6.2 Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	24
2.6.3 Perjanjian Jual Beli tanah.....	25
2.6.4 Penyerahan (Levering).....	26
2.7 Notaris/Pejabat Penbuat Akta Tanah (PPAT)	
2.7.1 Pengertian Notaris.....	27
2.7.2 Fungsi Dan Kewenangan Notaris.....	28
2.7.3 Pengertian Pejabat Penbuat Akta Tanah (PPAT).....	30
2.7.4 Fungsi Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)...	30
2.8 Kewenangan Pengadilan Agama.....	32

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Dasar Dan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jember Dalam Menetapkan Permohonan Perwalian Nomor 61/Pdt.P/2007/PA.Jr.....	38
3.2 Akibat Hukum Dari Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor 61/Pdt.P/2007/PA.Jr Terhadap Pengurusan Akta Jual-Beli Tanah Di Hadapan Notaris Dan Kantor Pertanahan.....	48
3.3 Latar Belakang Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember meminta kepada Pemohon Suatu Penetapan Dari Pengadilan Agama Dalam Kasus Jual-Beli Tanah Yang Diatasnamakan Anak Yang Dibawah Umur.....	58

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	70
4.2 Saran.....	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur *alhamdulillah* berkat rahmat Allah SWT, penyusunan skripsi yang berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM KASUS JUAL-BELI TANAH YANG DIATASNAMAKAN ANAK YANG DIBAWAH UMUR (Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)”** dapat diselesaikan. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Disadari bahwa hanya dengan kesungguhan hati untuk sukses dan bantuan serta motivasi dari berbagai pihak, penulisan karya yang cukup sederhana ini dapat selesai dengan baik. Untuk itu, dalam kesempatan ini disampaikan ucapan terima kasih terutama kepada:

1. Pembimbing Skripsi Bapak H. Arie Sudjatno, S.H., yang telah meluangkan waktu dalam membimbing penyusunan skripsi ini hingga selesai dan memberikan nasihat yang tercurah dalam setiap waktu yang diberikan dengan penuh kesabaran;
2. Pembantu Pembimbing Skripsi Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., yang senantiasa memberikan ilmu, semangat, dan waktu serta nasihat untuk kemajuan dalam penulisan skripsi ini;
3. Ketua Penguji Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., atas waktu dan saran yang diberikan demi kelengkapan skripsi ini;
4. Sekretaris Penguji Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum. atas waktu dan saran yang diberikan demi kelengkapan skripsi ini;
5. Dosen Pembimbing Akademik (purnakarya) Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H., yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan nasihat selama menempuh studi;
6. Ketua Jurusan Hukum Tata Negara sebagai Dosen Pembimbing Akademik (pengganti) Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., yang telah meluangkan waktu dan bimbingan;

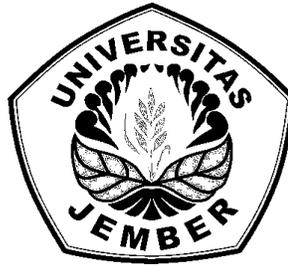
7. Ketua Jurusan Hukum Perdata Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., atas arahan, masukkan, dan bimbingan dalam pengajuan pemrograman skripsi dan pengajuan ujian skripsi ;
8. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., atas segala dukungan dan fasilitas pelayanan yang diberikan selama menempuh perkuliahan;
9. Bapak dan Ibu dosen, serta segenap karyawan-karyawati Fakultas Hukum Universitas Jember atas ilmu, bimbingan, dan kesabaran, serta pelayanan yang diberikan, semoga Allah mencatatnya sebagai amal baik;
10. Hakim dan Dosen Pamong di Pengadilan Agama Jember Bapak Drs. H. Abd. Salam, S.H., M.H., yang telah membantu Penulis dalam mendapatkan informasi-informasi hukum yang dibutuhkan, dan seluruh pegawai kantor Pengadilan Agama Jember yang telah membantu dalam mengumpulkan berkas-berkas yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini;
11. Bapak Bernard Lamak, S.H., dan Staff yang telah meluangkan waktu dan memberikan ilmu, serta informasi-informasi hukum demi kesempurnaan skripsi ini;
12. Ayahanda Komara Madsoeki dan Ibunda Euis Rina Resnawati tercinta yang senantiasa memberikan kasih sayang, do'a restu, dukungan, semangat, dan nasehat dalam setiap langkah ananda.
13. Kakakku Andy Tuska Dikomara, S.H., dan Baka Kusuma Dikomara, S.T., yang telah memberikan dukungan baik itu dukungan moril maupun materiil;
14. Om Aziz, Tante Sari, dan Fira yang selalu berbagi keceriaannya;
15. *My special one* Lorra Estika beserta keluarga yang telah menemani selama ini;
16. Sahabat-sahabatku di bangku kuliah Ryan, Yunita, Olie, Eqi, Adi, (Alm.) Yusuf Bachtiar, Sari, kalian telah memberi warna dalam kehidupan berteman;
17. Teman-teman Pasukan Pengibar Bendera (PASKIBRA) Universitas Jember terutama Angkatan 2003 dan Resimen Mahasiswa (MENWA) Universitas Jember yang telah hidup *corrsa* bersama selama latihan;

18. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember, khususnya Angkatan 2003 dan Angkatan 2004 yang telah berjuang bersama dalam menempuh perkuliahan ini;
19. Sahabat dan Saudaraku di Kos Bangka III No. 19 yang telah hidup kompak selama ini;
20. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga do'a, bimbingan dan semangat yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Sebagai hasil tangan manusia, karya tulis ini sudah jelas jauh dari suatu kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat konstruktif akan membantu dalam setiap langkah menuju arah perbaikan. Akhirnya, diharapkan karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya mahasiswa Fakultas Hukum.

Jember, 30 Oktober 2008

Penulis



SKRIPSI

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PERMOHONAN
PERWALIAN OLEH ORANG TUA DALAM
KASUS JUAL-BELI TANAH YANG
DIATASNAMAKAN ANAK
YANG DIBAWAH UMUR
(Studi Penetapan Pengadilan Agama Jember
Nomor: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)**

***JURIDICAL ANALISYS OF PETITION OF
GUARDIANSHIP BY PARENTS IN LAND
ON TRADE CASE WHICH IN THE
NAME OF CHILD UNDER AGE
(A Study Of Determination Of Jember Religons Court
Number: 61/Pdt.P/2007/PA.Jr)***

**CECE SURYA DIKOMARA
NIM. 030710101031**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2008**