

KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI

(Perspektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

TESIS



OLEH:

NAMA : RATNA TRI WAHYUNINGSIH
NO. POKOK MHS. : 22921042

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN

KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI
(Perspektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Oleh :

Nama Mhs : RATNA TRI WAHYUNINGSIH
No. Pokok Mhs : 22921042

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing untuk diajukan
Kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing I

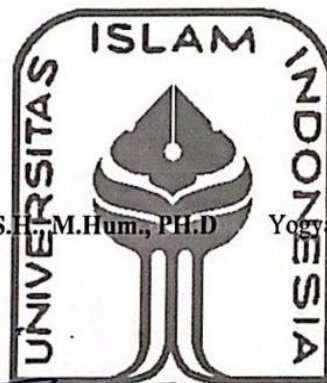
Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., PH.D

Yogyakarta, 12 Juni 2024

Pembimbing II

Habib Adjie, S.H., M.Hum., Dr

Yogyakarta, 13 Juni 2024



الجامعة الإسلامية الإندونيسية

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN

KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI
(Perspektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Oleh :

Nama Mhs : RATNA TRI WAHYUNINGSIH
No. Pokok Mhs : 22921042

Telah diujikan di hadapan Tim penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS
Pada hari Jum'at, 07 Juni 2024

Pembimbing I

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., PH.D Yogyakarta, 12 Juni 2024

Pembimbing II

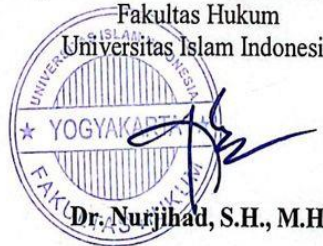
Habib Adjie, S.H., M.Hum., Dr Yogyakarta, 13 Juni 2024

Anggota Penguji

Dr. Bambang Satioyo, S.H., M.H

Yogyakarta, 20 Juni 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



MOTTO

“Barangsiapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya kemudahan dalam urusannya.”

(Q.S At-Talaq: 4)

”Hidup yang tidak dipertaruhkan tidak akan pernah dimenangkan,dan untuk memulai hal yang baru mencoba sesuatu yang lain yang memang terkadang kita harus mempertaruhkan apa yang kita punya.”

(Najwa Shihab)

"Sukses tidak datang dari kapasitas fisik. Tapi datang dari kemauan yang gigih"

(Mahatma Gandhi).

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum hingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”

(Q.S. Ar Rad:11)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : RATNA TRI WAHYUNINGSIH

No. Mahasiswa : 22921036

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis yang berjudul:

“KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAPAKTA JUAL BELI (Perspektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dan Pasal 1330 KUHPerdata)”.

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh pada etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli, bebas dari unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tgl :

Yang membuat pernyataan



RATNA TRI WAHYUNINGSIH

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Esa telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tidak lupa juga sholawat serta salam kepada Nabi Muahammad SAW yang telah membawa dan menyampaikan ajaran kebenaran kepada seluruh umat manusia di muka bumi

Penyusunan tesis dengan judul **“KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI PERSPEKTIF HUKUM POSITIF** ini merupakan tugas akhirpenulis dalam menyelesaikan studi dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan pada Program Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis yang telah selesai dikerjakan masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan sehingga perlu mendapatkan masukan, kritik dan saran dari para pihak. Atas segala bantuan, dukungan moral, dan bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan kepada penulis dalam proses penyelesaian Tesis ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Nurjihad S.H., M.H ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., PH.D dan Bapak Habib Adjie, S.H., M.Hum., Dr selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta saran, kritikan dan motivasi dalam penyusunan Tesis ini hingga selesai.

3. Alm. Bapak Sumaryono Mardowo dan Ibu Sri Suharti selaku kedua orang tuaku tercinta yang selalu memberikan doa tiada henti, kasih sayang, perhatian dan semangat serta banting tulang untuk membiayai sampai saat ini selama penulis melaksanakan studi hingga selesai.
4. Kedua kakaku dan adiku yang telah memberikan semangat dalam penyusunan tesis ini.
5. Teman-teman Magister Kenotariatan UII angkatan 17.
6. Semua pihak yang berkontribusi dan membantu dalam penyusunan tesis ini serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan Tesis ini.

Akhir kata semoga Allah SWT menjadikan amal ibadah atas segala bantuan, bimbingan, dan kebaikan berbagai pihak yang telah diberikan pada penulis. Semoga tesis ini bisa memberikan manfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 28 Mei 2024

Penulis

Ratna Tri Wahyuningsih, S.H

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Masalah	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
F. Tinjauan Pustaka	13
G. Metode Penelitian	18
H. Kerangka dan Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKTA AUTENTIK, KECAKAPAN	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	25
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
3. Asas-Asas Perjanjian	30
4. Unsur-Unsur Perjanjian	33
B. Tinjauan Umum tentang Kecakapan	
1. Pengertian Kecakapan	36

2. Kecakapan Bertindak dan Kewenangan Bertindak	39
3. Implikasi Hukum tidak Terpenuhinya Unsur Kecakapan	41
C. Tinjauan Umum kewenangan Notaris	
1. Kewenangan Notaris.....	43
2. Kewajiban Notaris	48
D. Tinjauan Umum tentang Akta	
1. Pengertian Akta	51
2. Kedudukan Akta	53
3. Akta Autentik.....	54
4. Akta di Bawah Tangan.....	56
 BAB III KRITERIA KECAKAPAN SUBJEK HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS, UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN ANAK, UNDANG- UNDANG PERKAWINAN DAN KITAB HUKUM PERDATA.....	
A. Kriteria Kecakapan Subjek Hukum terhadap Akta Jual Beli dalam Prespektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang- Undang Perkawinan dan Pasal 1330 KUHPerduta	57
B. Implikasi Hukum terhadap Akta Jual Beli yang Dilakukan oleh Subjek yang Belum Cakap Hukum.....	71
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA.....	82

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the criteria of legal subjects' proficiency in the sale and purchase deed from the perspective of Article 39, paragraph (1) of the Notary Position Law, Article 7, paragraph (1) of the Marriage Law, Article 1 paragraph (1) of the Child Protection Law and Article 1330 of the Civil Code and the legal implications of the sale and purchase deed carried out by subjects who are not legally competent. The method used in this study is a normative legal method with analysis in a literature study on a problem of conflict between Article 39 of the Notary Position Law, Article 7 of the Marriage Law, Article 1 of the Child Protection Law and Article 1330 of the Civil Code. The results showed the criteria for the proficiency of legal subjects on the sale and purchase deed in the Notary Position Law of at least 18 (eighteen) years old or married, in the Child Protection Law states that the child is someone who is not yet 18 (eighteen) years old, the Marriage Law is marriage allowed if both a man and a woman are 19 (nineteen) years old. In addition, the proficiency criteria according to the Civil Code are 21 (twenty-one) years old or married. The implication is that the sale and purchase deed carried out by an incompetent legal subject results in the sale and purchase deed being cancelled because, basically, the validity of an agreement can be fulfilled with subjective conditions that affect the ability to make agreements. The conclusion of the above problem is that there are differences in setting the age limit of proficiency in various laws and regulations such as the Notary Position Law, Child Protection Law, Marriage Law, and Civil Code. The Notary Office Law stipulates that the age limit for proficiency is 18 years. This difference in regulation triggers differences in perception and legal uncertainty in the age limit of being able to perform legal acts, the need for unification of perceptions and harmonization of laws and regulations related to the definition of the age limit of competence and legal implications for the sale and purchase deed carried out by incompetent subjects have revocable consequences on Deeds made can be cancelled at the will of one of the parties who feel aggrieved by the agreement in the sale and purchase deed.

Keywords : Criteria, Skills, Deed of Sale and Purchase

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis kriteria kecakapan subjek hukum terhadap akta jual beli dalam perspektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif dengan analisis dalam kajian studi pustaka terhadap suatu permasalahan adanya konflik antara Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Perkawinan, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hasil penelitian menunjukkan kriteria kecakapan subjek hukum terhadap akta jual beli dalam Undang-Undang Jabatan Notaris paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau sudah menikah, dalam Undang-Undang Perlindungan Anak menyatakan bahwa anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, Undang-Undang Perkawinan adalah perkawinan diperbolehkan apabila baik pria maupun wanita telah berumur 19 (sembilan belas) tahun. Selain itu kriteria kecakapan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah. Implikasinya akta jual beli yang dilakukan oleh subjek hukum yang belum cakap mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan, karena pada dasarnya tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dapat terpenuhinya dengan adanya syarat subjektif yang menyakut kecakapan membuat perjanjian. Kesimpulan dari permasalahan di atas terdapat perbedaan pengaturan batasan usia kecakapan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Sehingga memicu perbedaan persepsi dan ketidakpastian hukum dalam batasan usia cakap melakukan perbuatan hukum, diperlukannya penyatuan persepsi serta harmonisasi peraturan perundang-undangan terkait definisi batasan usia kecakapan dan Implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap menimbulkan konsekuensi dapat dibatalkan terhadap akta-akta yang dibuat dapat dibatalkan atas kehendak salah satu pihak yang merasa dirugikan atas perjanjian dalam akta jual beli maka subjek yang belum cakap harus memenuhi syarat subjektif perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan kriteria kecakapan subjek hukum yang diatur dalam 1330 KUHPerdata.

Kata Kunci : Kriteria, Kecakapan, Akta Jual Beli

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akta jual beli merupakan akta autentik yang dibuat di hadapan dan oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris. Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam pembuatan akta jual beli, notaris berkewajiban untuk memeriksa kecakapan para pihak yang menghadap.¹ Hal ini diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris wajib memeriksa identitas dan kecakapan bertindak para pihak dalam membuat akta. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat dari suatu perjanjian yang sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Secara yuridis, Pasal 1320 KUHPerduta mengenai perjanjian tersebut menentukan ada tidaknya suatu perjanjian. Artinya, perjanjian itu dianggap ada, apabila memenuhi persyaratan tersebut di atas. Begitu juga sebaliknya, apabila perjanjian itu tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka perjanjian itu dianggap tidak ada. Ada atau tidaknya suatu perjanjian itu dinilai dari keabsahan perjanjian itu sendiri.² Persyaratan tersebut

¹ Widjaja, Kartini, Muljadi, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2006) hlm. 9

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1320

memiliki sifat hukum yang wajib diperhatikan.³ Sifat hukum yang dimaksudkan adalah sifat subjektif dan sifat objektif. Sifat subjektifnya dapat terlihat dalam syarat kesepakatan dan syarat kecakapan. Kedua syarat tersebut menyangkut subjektifitas dari pihak yang membuat perikatan, syarat selanjutnya adanya causa yang diperbolehkan dan sesuatu yang diperbolehkan bersifat objektif. Sifat subjektif dan objektif tersebut wajib diperhatikan karena kedua sifat tersebut menjadi harga mati dalam membuat perjanjian di hadapan Notaris. Adapun mengenai syarat sahnya perjanjian dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur:⁴

1. Kecakapan
2. Sepakat
3. Suatu hal tertentu
4. Kausal yang halal⁵

Adapun dari keempat syarat dapat dibagi menjadi (dua) macam syarat subjektif dan objektif yang antara lain:

1. Syarat Subjektif yang berupa sepakat dan cakap, apabila syarat subjektif ini tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan, artinya selama tidak ada pihak yang keberatan terhadap berlakunya perjanjian tersebut maka perjanjian tetap berlaku dan sebaliknya apabila ada pihak

³ Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak ; Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm, 1

⁴ Lestari, Ningrum Puji. *Kecakapan Bertindak dalam Melakukan Perbuatan Hukum setelah Berlakunya UU No.30 tentang Jabatan Notaris*, Tesis. (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008). hlm.26

⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 339

yang keberatan terhadap perjanjian tersebut maka pihak yang bersangkutan sapat mengajukan pembatalan terhadap perjanjian tersebut dengan kata lain syarat subjektif ini menyangkut dengan kondisi pribadi para pihak yang mengadakan perjanjian, dinamakan syarat subjektif dikarenakan syarat yang harus dipenuhi ini melekat pada subjek dari perjanjian yaitu para pihak yang membuat suatu perjanjian tersebut.⁶

2. Syarat Objektif yang berupa suatu hal tertentu dan kausal yang halal, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dengan kata lain syarat ini menyangkut dengan isi dan materi dari perjanjian tersebut, dinamakan syarat objektif karena syarat ini melekat melekat pada objek dari suatu perjanjian, bukan pada subjek perjanjian atau dengan kata lain hal-hal atau barang yang diperjanjikanlah yang menjadi syarat objektif ini yang harus sesuai atau tidak dilarang oleh Undang-Undang.⁷

Sehingga dalam suatu tindakan dalam perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak, pada saat tindakan dilakukan, harus mempunyai kematangan berfikir yang secara normal mampu menyadari sepenuhnya tindakannya dan akibat dari tindakannya. Orang yang secara normal mampu menyadari tindakan dan

⁶ R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Sepuluh. PT Citra Ditya Bakti. Bandung. 1995

⁷ *Ibid*, hlm 136.

akibat dari tindakannya dalam hukum disebut dengan cakap bertindak.⁸ Saat orang tersebut akan melakukan perjanjian tidak perlu menyelidiki terlebih dahulu apakah lawan janjinya tersebut cakap bertindak atau tidak, maka oleh undang-undang ditetapkan sekelompok orang-orang, yang dimaksud dalam kelompok mereka yang cakap, yaitu orang sudah dewasa.

Kriteria kecakapan subjek hukum seringkali menjadi permasalahan terutama terkait usia dan status perkawinan mengenai hal tersebut dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak menyatakan bahwa anak adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun, artinya seseorang di bawah usia 18 tahun belum cakap sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti menjualbelikan tanah. Selain faktor usia, status perkawinan juga berpengaruh pada kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan juga menyatakan bahwa usia minimal untuk melangsungkan perkawinan adalah 19 tahun bagi pria dan 16 tahun bagi wanita. Pembatasan ini mengindikasikan bahwa status menikah juga dipandang mempengaruhi kematangan seseorang untuk dapat bertindak sendiri dalam hukum. Oleh karena itu, status perkawinan menjadi salah satu faktor penentu kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum seperti jual beli.

Selain itu dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian (termasuk jual

⁸ Lestari, Ningrum Puji. *Kecakapan Bertindak dalam Melakukan Perbuatan Hukum setelah Berlakunya UU No.30 tentang Jabatan Notaris*, Tesis. (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008). hlm.32

beli) adalah kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, ini menegaskan bahwa pemeriksaan kriteria kecakapan para pihak merupakan sesuatu yang penting dan wajib dilakukan demi menjaga keabsahan suatu perbuatan hukum.⁹

Berdasarkan uraian peraturan perundang-undangan tersebut, dapat terlihat bahwa kriteria kecakapan subjek hukum seperti batasan usia dan status perkawinan menjadi penting untuk diperhatikan dalam setiap perbuatan hukum tak terkecuali jual beli. Kriteria kecakapan inilah yang wajib diperiksa dan dibuktikan oleh notaris sebelum membuat akta autentik.¹⁰ Pentingnya persyaratan kecakapan ini terkait erat dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian Indonesia. Asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Namun kebebasan ini tentu saja harus dibatasi agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang dianggap belum cakap sepenuhnya. Seperti anak di bawah umur dan orang yang belum menikah. Mereka dianggap masih rentan dimanfaatkan oleh pihak lain dalam perjanjian jual beli jika tidak didampingi orang tua atau walinya. Oleh karena itu kriteria kecakapan perlu ditetapkan secara tegas dalam hukum agar kepentingan

⁹ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1999) hlm.120

¹⁰ Herlien Budiono, (*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Citra Aditya, Bandung (2010)), hlm. 363-389

semua pihak terlindungi. Kecakapan juga penting untuk menjamin bahwa kesepakatan yang dibuat adalah murni kehendak para pihak tanpa tekanan atau pengaruh dari pihak lain.¹¹

Persoalan mengenai kecakapan subjek hukum dalam perbuatan hukum termasuk jual beli tanah merupakan isu yang menarik dan penting untuk dikaji lebih mendalam. Hal ini mengingat akta jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris berkekuatan sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Apabila di kemudian hari akta tersebut digugat ke pengadilan atas dasar ketidakcakapan salah satu pihak, hal ini akan sangat merugikan baik bagi para pihak yang bertransaksi maupun bagi notaris selaku pembuat akta. Oleh karena itulah pemeriksaan kecakapan para pihak dalam akta jual beli tanah mutlak diperlukan.¹²

Seperti dalam praktik kasusnya adanya seorang anak usia 18 tahun hendak melakukan pengikatan jual beli sebidang tanah kepada notaris, karena UUJN memperbolehkan usia 18 tahun bisa melakukan perbuatan hukum, maka akta itu dibuatkan oleh notaris. Kemudian, saat akan dilakukan balik nama dalam akta jual beli melalui PPAT. BPN tidak menerimanya dengan alasan, BPN tidak tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris yang menganggap usia 18 tahun belum cakap hukum, untuk itu anak tersebut harus menunggu hingga dinilai cakap menurut BPN yang

¹¹ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, hlm. 184

¹² Usfunan, Maria Virginia. "Pengaturan tentang Penyelesaian Konflik Norma Antara Peraturan Menteri terhadap Undang-Undang." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 8 (2020), hlm. 1193.

mengacu pada Pasal 1330 KUHPPerdata yaitu usia 21 Tahun. Kondisi tersebut tentunya menyulitkan notaris yang berujung merugikan para pihak.¹³

Perbedaan batasan usia dewasa dalam perbuatan hukum ini, memicu timbulnya perbedaan persepsi yang menjadi masalah hukum serta menimbulkan ketidakpastian hukum karena beberapa peraturan perundang-undangan memberikan pengaturan yang berbeda-beda pada batas usia dewasa kecakapan.¹⁴ Kondisi keanekaragaman pengaturan batasan usia dalam hukum tersebut tidak jarang menimbulkan perbedaan persepsi dalam penerapan hukum oleh subjek hukum dan perbedaan ini tentunya memiliki implikasi hukum di dalam kehidupan sehari-hari khususnya di dalam pelayanan jasa hukum oleh para notaris yang pada akhirnya akan berakibat pada adanya ketidakpastian hukum terhadap sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris.¹⁵

Idealitanya kriteria kecakapan subjek hukum menurut UUJN adalah paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum, dalam Undang-Undang Perkawinan adalah perkawinan hanya diizinkan apabila pihak pria dan wanita mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun. Selain itu kriteria kecakapan pada Undang-Undang Perlindungan Anak, bahwa anak adalah seseorang yang

¹³ Ismiati Dwi Rahayu,SH, Ketua INI Depok, *dalam Majalah Renvoi Edisi November* No. 5/42, 2006, hlm. 21

¹⁴ Bagya Agung Prabowo. *Permasalahan Kecakapan dalam Subjek Hukum*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. 2023) hlm. 5

¹⁵ *Ibid*, hlm. 45

belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan dan dalam KUHPerdara adalah 21 tahun atau sudah menikah, orang yang berada di bawah pengampuan dan orang-orang perempuan yang telah kawin. Kriteria kecakapan subjek hukum dalam akta jual beli tanah harus didasarkan pada batasan usia dewasa ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan tersebut untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Realitanya terdapat perbedaan batasan usia dewasa dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti UUJN, Undang-Undang Perlindungan Anak, Undang-Undang Perkawinan, dan KUHPerdara, yang dapat menimbulkan permasalahan hukum dan ketidakpastian dalam penerapannya.¹⁶

Idealitanya implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum dapat dibatalkan, sebab pada dasarnya keabsahan suatu perjanjian dapat terpenuhinya dengan adanya syarat subjektif yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyakut kecakapan membuat perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Ketika syarat kecakapan ini tidak dipenuhi maka suatu perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian, dengan demikian akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹⁷ Realitanya masih sering terjadi di kalangan masyarakat dalam melakukan praktik transaksi akta jual beli yang melibatkan subjek yang belum cakap hukum, karena minimnya

¹⁶ Suadnyani, Ni Nyoman Endi. "Kecakapan Berdasarkan Batasan Usia dalam Membuat Perjanjian di hadapan Notaris." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum 5, no. 1 (2017):3-4.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 46

pengetahuan masyarakat mengenai kriteria kecakapan, sehingga akta jual beli tersebut tetap sah meskipun dilakukan oleh pihak yang belum cakap hukum.¹⁸ Namun mengenai hal tersebut akta jual beli yang dilalukan oleh subjek yang belum cakap hukum dapat dibatalkan oleh subjek yang merasa dirugikan oleh perbuatan hukum, sehingga akta yang dibuat oleh subjek yang belum cakap tidak sah oleh para pihak yang terlibat.¹⁹

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa kriteria kecakapan subjek hukum terhadap akta jual beli dalam prespektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Apa implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum?

¹⁸ Herlien Budiono, (*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Citra Aditya, Bandung (2010)), hlm. 363

¹⁹ *Ibid*, hlm.45

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan permasalahan di atas, maka tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan dicapai, sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kriteria kecakapan subjek hukum terhadap akta jual beli dalam prespektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak dan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Untuk menganalisis implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Secara Teoritis:
 - a. Menerapkan ilmu teoritis yang di dapat dalam dunia perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkan kenyataan yang ada dalam Masyarakat.
 - b. Menambah pengetahuan dan literatur di bidang kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

2. Secara Praktis:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi praktisi hukum seperti Notaris, dalam menjalankan profesinya terutama yang berkaitan dengan pembuatan dan pemeriksaan akta jual beli, dengan demikian akan terwujud kepastian hukum dan perlindungan hak bagi semua pihak dalam setiap transaksi jual beli tanah yang dilakukan.
- b. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi negara dalam hal ini pemerintah untuk memberikan salah satu alternatif penyelesaian dalam hal perbedaan persepsi usia dalam kecakapan bertindak dalam melakukan perbuatan hukum di lapangan hukum.

E. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan seperti berikut:

No	Nama	Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Mujib Medio Annas Fakultas Hukum, Universitas Potensi Utama	Kedudukan Subjek Hukum Orang dalam Menentukan Sahnya Perbuatan Hukum Berkaitan dengan Akta	Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif	Meneliti pengaturan hukum terkait kedudukan subjek hukum dalam melakukan perbuatan hukum dan ruang lingkup kedudukan subjek hukum dalam menentukan sahnya perbuatan hukum berkaitan dengan akta autentik

		Autentik/ 2020. ²⁰		
2.	Muhamma d Aryo Fakultas Hukum STIH Sumpah Pemuda	Kecakapan Bertindak dalam Melakukan Perbuatan Hukum setelah Berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/2023. ²¹	Jenis penelitian yang gunakan adalah yuridis normatif	Penelitian ini hanya fokus membahas mengenai unsur- unsur kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum dan kecakapan bertindak dalam melakukan Perbuatan Hukum setelah berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
3.	Ni Nyoman Endi Suadnyan, Fakultas Hukum Universitas Udayana	Kecakapan Berdasarkan Batasan Usia dalam Membuat Perjanjian di hadapan Notaris/2021. ²²	Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode hukum normatif	Objek kajian dalam penelitian tersebut adalah menekankan pada usia kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan perundang-undangan dan akibat dari perjanjian yang tidak memenuhi batas usia kecakapan.
4.	Made Cinthya Puspita Shara Fakultas Hukum Universitas Udayana	Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam menentukan Kecakapan membuat Perjanjian di	Hukum Normatif menjadi pilihan dalam riset ini, dipilihnya jenis riset tersebut adalah untuk melakukan pengkajian	Penelitian ini menganalisis mengenai batasan cakap usia bisa membuat akta di hadapan Notaris dan menjelaskan akibat hukumnya apabila para pihak belum dewasa dalam

²⁰ Mujib Medio Annas tesis dengan judul: *Kedudukan Subjek Hukum Orang dalam Menentukan Sahnya Perbuatan Hukum Berkaitan dengan Akta Otentik*. <http://e-journal.potensi-utama.ac.id/ojs/index.php/LexJustitia/article/viewFile/1346/1798> diakses 25 Mei 2023

²¹ Muhammad Aryo Leonardo, Keken Triwiyogo, Nur Apriani, Ra. Febryanti Putri, Rizqo Laila Nuzulla tesis dengan judul : *Kecakapan Bertindak dalam Melakukan Perbuatan Hukum setelah Berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. <file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/24-Article%20Text-84-1-10-20230206.pdf> diakses 25 Mei 2023

²² Ni Nyoman Endi Suadnyani, AA. Sagung Wiratni Darmadi, I Ketut Westra tesis dengan judul : *Kecakapan Berdasarkan Batasan Usia dalam Membuat Perjanjian di hadapan Notaris*. <file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/19091-1-36514-1-10-20160229.pdf> diakses 25 Mei 2023

		hadapan Notaris/2022. ²³	terhadap norma hukum.	membuat perjanjian akta
5.	Mahalia Nola Pohan, Sri Hidayani, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area	Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan/2021. ²⁴	Jenis dan Sifat Penelitian yang digunakan adalah penelitian normative	Penelitian ini fokus pada perlindungan hak yang seharusnya didapat oleh tahanan dalam rumah tahanan khususnya untuk penandatanganan akta di dalam rumah tahanan dan menjelaskan kecakapan hukum tahanan dalam penandatanganan akta

Berdasarkan hasil penelusuran tersebut pada penelitian-penelitian sebelumnya maka dalam penelitian ini diketahui terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah orisinil.

F. Tinjauan Pustaka

Kerangka teori ini berisi deskripsi mengenai teori-teori atau konsep-konsep yang relevan dengan objek penelitian.²⁵ Guna menunjang penulisan tesis ini sebagai landasan untuk membahas permasalahan yang penulis teliti dalam tesis ini.

²³ Made Cinhya Puspita Shara, tesis dengan judul *Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Menentukan Kecakapan membuat Perjanjian di hadapan Notaris*. [file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/79636-1021-294114-1-10-20220727%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/79636-1021-294114-1-10-20220727%20(1).pdf) diakses 31 Mei 2023.

²⁴ Mahalia Nola, dkk. dengan tesis *Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan*. <http://zainimunawir.blog.uma.ac.id/wp-content/uploads/sites/118/2022/02/93-Article-Text-364-1-10-20211231.pdf>. Diakses 31 Mei 2023

²⁵ Otje Salman dan anton F Susanto, 2004, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, Refika Aditama Press, Jakarta, hlm. 21

1. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perjanjian di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.²⁶

Perjanjian terdapat suatu hubungan hukum antara dua pihak, saling berjanji dan mengikatkan dirinya untuk melakukan atau berbuat sesuatu dalam mana salah satu pihak berhak atas prestasi yang dilakukan oleh pihak lainnya, sedangkan pihak lain berkewajiban untuk melakukan hal tersebut dengan disertai sanksi.²⁷ Perjanjian diatur dalam Buku II KUHPerdara tentang Perikatan menamai dengan persetujuan, Pasal 1313 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga dari suatu perjanjian.²⁸

2. Kecakapan

Untuk mewujudkan kepastian hukum mengenai kedewasaan dan kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum dalam

²⁶ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. 31. PT. Intermasa, Jakarta, 2003, hlm.122.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149

²⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

melakukan perbuatan hukum, perlu adanya kejelasan dan keseragaman mengenai batasan usia dewasa. Kecakapan bertindak seseorang sebagai subyek hukum dalam tindakan hukumnya, sebagian besar munculnya hak-hak (subjektif) dan dengan kewajiban-kewajiban hukum, dikaitkan dengan atau terjadi melalui tindakan hukum. Padahal kecakapan untuk melakukan tindakan hukum dikaitkan dengan faktor kedewasaan, yang didasarkan antara lain atas dasar umur.²⁹ Sedangkan yang dimaksud dengan tindakan hukum, adalah tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dapat dianggap.³⁰

3. Kewenangan Notaris

Notaris adalah pejabat umum satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya menyimpan aktanya dan memberi grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³¹ seorang Notaris adalah dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum dapat memahami dengan benar serta tidak

²⁹ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010). hlm.55

³⁰ R. Soeroso, *Op.Cit*, hlm. 12-13

³¹ Habib Adjie (3), *Hukum Indonesia Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Rafika Aditama, Bandung, 2008) hlm. 13.

melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dalam masyarakat.³⁵

Selain itu Notaris berwenang untuk membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan, dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya, semua itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu dikhususkan untuk itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain.³²

Hal yang terpenting bagi seorang Notaris adalah dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.³³

Notaris sebagai profesi dan pejabat yang terhormat, Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUJN, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh Notaris. Berdasarkan UUJN, dalam menjalankan jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan.

³² M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit*, hlm. 2.

³³ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), hlm. 55-57.

4. Akta Notaris

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Berdasarkan pihak yang membuatnya yang diatur di dalam Pasal 165 HIR dan (Pasal 285 Rbg, 1868 BW) dapat disimpulkan bahwa akta notaris dapat dibagi menjadi menjadi 2 (dua), antara lain:³⁷

- a. Akta para pihak (*Partij Acte*) merupakan akta yang dibuat di hadapan Notaris (*ten overstaan*).
- b. Akta Pejabat (*Ambtelijk Acte atau Relas Acte*) merupakan akta yang dibuat oleh (*door*) di hadapan pejabat yang berwenang.

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak atau penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh Notaris.³⁴ Akta relaas dibuat atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh para pihak yang berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya

³⁴ M. Edwin Azhari, dan Djauhari, “*Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta*”, Jurnal Akta Vol. 5 No 1 Maret 2018, Semarang: UNISSULA, 2018, hlm. 48

berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan tetap.³⁵

Selain akta autentik, akta notaris juga mempunyai jenis yang lainnya, yaitu akta di bawah tangan. Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.³⁶ Akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta autentik, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan hakim.³⁹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan faktor yang penting dalam penelitian, di samping untuk mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian tetapi juga untuk mempermudah pengembangan data guna kelancaran

³⁵ Ibnu Sajadi, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Keabsahan Akta Notaris yang dibuatnya atas Penghadap yang tidak dapat Membaca dan Menulis*, Vol. II No. 2 Juli 2015, hlm, 178.

³⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, 2005, hml. 362.

dalam tesis ini.³⁷ Metode yang digunakan dalam pengumpulan data sampai dengan menganalisis data, penyusun uraikan sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sesuatu yang memberikan data atau informasi dalam penelitian, dalam hal ini yang menjadi objek penyusun dalam melakukan penelitian adalah Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Perlindungan Anak, Undang-Undang Perkawinan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁸

2. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi :

a. Bahan Hukum Primer merupakan semua bahan yang mempunyai kedudukan mengikat secara yuridis,³⁹ yaitu terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Universitas Indonesia (UI) Press, Jakarta, 1986) hlm. 2.

³⁸ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. V, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), hlm. 55-57.

³⁹ Nurul Qomar dkk. *Metode Penelitian Hukum*. (Makassar: CV. Sosial Politic Genius (SIGn). 2017) hlm. 153

4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer melalui buku-buku teks yang di tulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil symposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian yaitu perbuatan notaris terhadap akta yang tidak dibacakan di hadapan penghadap.⁴⁰
- c. Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, seperti kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, wikipedia dan sumber lain yang menjadi pendukung dalam penelitian ini.⁴¹

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada analisis ini menggunakan kajian studi pustaka (*library research*) atau studi dokumen, merupakan pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan *content analysis*,⁴² dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji, dan mempelajari buku-buku, literatur-literatur peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian,

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2005) hlm. 195

⁴¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hlm. 33

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI. 2008). hlm., 6

makalah, internet, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian guna untuk menarik kesimpulan masalah yang di teliti.⁴³

4. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual.⁴⁴

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*) Pendekatan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan semua regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁴⁵ Memahami kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang yang digunakan, penulis dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang sedang dihadapi.⁴⁶ Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak

⁴³ Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 9-10

⁴⁴ *Ibid.* hlm 11

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Edisi 1, Cetakan. 6, Kencana, Jakarta, 2010). hlm.93.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 94.

- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan
 - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) Pendekatan konseptual berangkat dari pandangan pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Mempelajari pandangan pandangan dan doktrin-doktrin tersebut, maka akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁴⁷
5. Analisis Penelitian

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif. Analisis secara kualitatif dilakukan dengan cara mengolah seluruh data yang diperoleh berdasarkan hasil studi kepustakaan kemudian disajikan secara deskriptif.⁴⁸ Hal ini bertujuan untuk memperoleh pembahasan dan kesimpulan yang relevan, tepat serta sesuai dengan permasalahan yang di teliti serta memahami fenomena-fenomena manusia atau sosial dengan menciptakan gambaran yang menyeluruh dan kompleks yang dapat disajikan dengan kata-kata, melaporkan pandangan terinci yang diperoleh dari sumber informan, serta dilakukan dalam latar setting yang alamiah.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 95.

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Perdana Media Group. 2011) hlm.

H. Kerangka dan Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini merupakan gambaran serta argumentasi mengenai isi dari tesis yang nantinya akan ditulis dalam bentuk bab-bab tesis secara sistematis.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini memuat mengenai permasalahan, yaitu:

1. Latar Belakang Masalah
2. Rumusan Masalah
3. Tujuan Masalah
4. Manfaat Penelitian
5. Orisinalitas Penelitian
6. Tinjauan Pustaka
7. Metode Penelitian
8. Kerangka dan Sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis akan menguraikan terkait dengan teori-teori, definisi atau peristilahan mengenai kriteria kecakapan subjek hukum terhadap akta jual beli dalam perspektif UUJN, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan dan Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
2. Tinjauan Umum tentang Kecakapan
3. Tinjauan Umum tentang Kewenangan Notaris
4. Tinjauan Umum tentang Akta Notaris

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai

1. Kriteria subjek hukum terhadap akta jual beli dalam prespektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak dan Pasal 1330 KUHPerduta.
2. Implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum.

BAB IV PENUTUP

Bab ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran berdasarkan analisis penelitian yang telah dilakukan, yaitu:

1. Kesimpulan dari penelitian yang diteliti terhadap kriteria kecakapan subjek hukum dan implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum.
2. Saran terhadap penelitian ini agar kedepannya tidak terjadi lagi

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, KECAKAPAN, KEWENANGAN NOTARIS, AKTA NOTARIS

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian disebut juga persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*.⁴⁹ Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.

Menurut R. Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵⁰ Artinya, bahwa perjanjian adalah perbuatan atau tindakan yang dilakukan dua orang atau lebih untuk melakukan suatu hal sehingga tercapai kata sepakat dari para pihak. Peristiwa tersebut timbul dari suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan, dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari Undang-Undang (Pasal 1233 KUHPdata) atau dengan perkataan lain ada

⁴⁹ Leli Joko Suryono, *Pokok-pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, 2014, hlm. 43

⁵⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op., Cit.* hlm. 3

perikatan yang lahir dari Undang-Undang, pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Selain itu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Akibat dari perjanjian terciptalah suatu perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian tersebut, dalam hal ini fungsi perjanjian sama dengan perundangan-undangan yang mengikat para pihak dan hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya saja. KUHPerduta menyatakan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana dilakukan oleh satu orang atau lebih. Kerjasama ini dengan istilah kemitraan yang artinya suatu strategi bisnis yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dalam jangka waktu tertentu untuk meraih keuntungan bersama dengan prinsip saling membutuhkan.⁵¹

Perjanjian merupakan bagian dari perikatan, tentang perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerduta yakni dalam Pasal 1233 KUHPerduta yang berbunyi, tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.⁵²

Perjanjian merupakan bagian dari perikatan, tentang perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPerduta yakni dalam Pasal 1233 KUHPerduta

⁵¹ Moh. Jafar Hafsa, *Kemitraan Usaha Konsep dan Teori*, Pustaka Sinar Harahap, Jakarta, hlm:36

⁵² Pasal 1233 Kitab Undang Hukum Perdata

yang berbunyi, tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang.

Hukum perikatan adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.⁵³

Selanjutnya, dalam doktrin lama yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi ini telah tampak pada asas kosensualisme dan timbulnya akibat hukum yang tumbuh dan lenyap dari hak dan kewajiban, kemudian menurut doktrin baru yang dikemukakan *Van Dunne*, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi konsekunsi yuridis (*legally concluded contract*).⁵⁴ Pasal 1320 KUHPerdato merupakan instrument pokok untuk menguji keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dalam pasal ini terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahny suatu perjanjian, yaitu:

⁵³ Ridwan Rasyid, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2004, hlm. 219

⁵⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cet.1. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 228.

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan, maka perjanjian itu dikatakan sah, apabila perjanjian dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), ataupun penipuan (*bedrog*).

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Cakap (*bekwaan*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu haruslah sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Sistem hukum perdata menjelaskan bahwa mereka yang di bawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, seperti orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak di bawah pengampuan merupakan perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatakan sahnya perjanjian.⁵⁵

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian, adalah objek perjanjian, suatu pokok untuk diadakan suatu perjanjian, ditinjau dari kredit dan debitur hal tertentu tidak lain merupakan isi daripada perikatan utama, yaitu

⁵⁵ R. Joni Bambang, *Hukum Ketenagakerjaan*, Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 18-19

prestasi pokok daripada perikatan utama, yang muncul dari perjanjian tersebut. Prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara), kalau objeknya tidak tertentu, maka bagaimana orang dapat menuntut pemenuhan hanya dan melunasi kewajibannya.⁵⁶

d. Suatu sebab yang halal

Perkataan sebab dalam bahasan Belanda *oorzaak* dan bahasa lain *causa*.⁵⁷ Sahnya *causa* dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa *causa* yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang dalam Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, demikian halnya dengan Pasal 1336 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jika tidak ada suatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.⁵⁸

Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik ketertiban umum.

Keempat syarat di atas dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu berdasarkan subjeknya dan objeknya. Dua syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian

⁵⁶ J.Satrio, *Op. Cit.* hlm, 296

⁵⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, hlm. 35

⁵⁸ *Ibid.* hlm. 36

disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjek dalam perjanjian, dalam hal ini terdapat konsekuensi apabila suatu perjanjian tidak dipenuhi syarat subjektif maka perjanjian itu tetap ada walaupun tidak sah atau cacat dan menimbulkan kemungkinan dapat dibatalkan.

Selain itu terdapat dua syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, karena menyangkut pada objek dalam perjanjian, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan dengan sendirinya batal demi hukum.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum, masing-masing dirumuskan dalam aturan undang-undang dan putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan dan keputusan individu yang dapat dipandang sebagai penjabarannya.⁵⁹ Adapun dalam hukum perjanjian terdapat lima asas pokok, antara lain:

a. Asas Konsensualisme

Suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formal.⁶⁰

⁵⁹ J.J.H. Bruggink (alih bahasa Arief Sidharta), *Refleksi Tentang Hukum*, PT. Citra Adytia Bakti, Bandung, 1996, hlm.119

⁶⁰ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty,1985), hlm. 20

Kesepakatan kehendak dari para pihak merupakan syarat mutlak yang harus terpenuhi untuk menjamin keabsahan suatu perjanjian. Konkritisasi asas ini pada Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun makna dari asas ini adalah bahwa tercapainya kata sepakat dari para pihak, maka pada prinsipnya perjanjian tersebut telah sah, mengikat dan sudah memiliki ketentuan hukum, bahwa antara pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, apa yang dikehendaki harus dikehendaki oleh orang lain yang mana kedua pihak itu bertemu untuk setuju dan sepakat,⁶¹ dengan begitu perjanjian itu sudah memiliki konsekuensi yuridis, yakni terbitnya hak dan kewajiban antara para pihak

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Bahwa pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas oleh masyarakat, baik itu dari segi bentuk perjanjiannya maupun isi dari perjanjian (tentang apa saja), dan perjanjian yang telah dibuat tersebut mengikat bagi mereka yang membuatnya, seperti halnya undang-undang.

⁶¹ Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis* 2005, hlm. 109

Asas kebebasan berkontrak, merupakan asas yang paling penting dalam perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian, sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang, tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.⁶²

c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas ini juga disebut sebagai asa pengikat suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka buat, dengan kata lain perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sun Servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) dan (2) KUHPerdata. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang sudah dinyatakan cukup untuk itu.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mengenai asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menentukan persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad

⁶² Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Badan Penerbit UNDIP, 1986), hlm. 4

baik. Makna itikad baik pada asas ini adalah para pihak harus jujur dan saling percaya serta tidak ada niat untuk menipu pihak lainnya sehubungan dengan perjanjian yang mereka sepakati.⁶³

e. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu satu sama lain akan memegang janjinya dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari, tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan kedua belah pihak, dengan kepercayaan ini kedua belah pihak mengikat dirinya untuk melakukan perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian, harus ada unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan.⁶⁴ Unsur-unsur pada perjanjian diperlukan untuk dapat mengetahui apakah yang dihadapi merupakan suatu perjanjian atau bukan dan apakah memiliki akibat hukum atau tidak.⁶⁵ Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian, antara lain:

a. Unsur *Essensialia*

Unsur *Essensialia* merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian, oleh karena itu harus mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak

⁶³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta:Kencana), 2004, hlm. 5

⁶⁴ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia), 2008, hlm. 48

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya), 1992, hlm. 78

memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli bagian pokoknya harus ada harga barang yang di perjualbelikan.⁶⁶

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* merupakan unsur perjanjian yang diatur oleh undang-undang, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah. Misalnya, kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dan untuk penjamin dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.⁶⁷

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur, boleh dikesampingkan oleh para pihak, asalkan disepakati, dalam unsur ini syarat atau klausula khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak dengan demikian unsur ini hakikanya bukan suatu prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya, dalam jaul beli ditentukan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.

⁶⁶ Firman Floranta & Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 111

⁶⁷ *Ibid.* hlm 114

Unsur *Accidentalialia*, unsur yang oleh para pihak secara ditambahkan dalam perjanjian dimana undang-undang tidak mengaturnya. Unsur perjanjian sebagai berikut:⁶⁸

- 1) Adanya pihak-pihak yang dimaksud adalah subjek perjanjian yang paling sedikinya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.
- 2) Adanya persetujuan yang dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- 3) Adanya tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan, hal itu dimaksud bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan dalam perjanjian dapat dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyatakan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, *Op., Cit*, hlm. 78

6) Adanya syarat-syarat tertentu dalam perjanjian yang dimuat pada Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian akan dilakukan harus memenuhi syarat-syarat tersebut menurut undang-undang agar suatu perjanjian itu menjadi sah.⁶⁹

B. Tinjauan umum tentang Kecakapan

1. Pengertian Kecakapan

Kecakapan berasal dari kata dasar cakap yang berarti sanggup melakukan sesuatu, mampu atau dapat mengerjakan sesuatu. Kecakapan (*handelings bekwaanheid*) memiliki makna yang erat berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk memperhitungkan konsekuensi atau akibat hukum dari perbuatan yang dilakukannya. Kecakapan merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian, dalam hukum perjanjian salah satu unsur kecakapan adalah dengan melihat usia atau umur seseorang, apabila subyek hukum dari perjanjian tersebut adalah orang-perseorangan. Batasan usia kemudian menjadi suatu hal yang menimbulkan ketidakpastian hukum karena batasannya berbeda-beda di beberapa peraturan perundang-undangan tentang hal kecakapan menurut KUHPerdara sering dikaitkan langsung dengan batas usia seseorang.⁷⁰

Setiap subjek hukum memiliki kewenangannya untuk melakukan suatu tindakan hukum adalah mengemban hak dan kewajiban hukum, agar terbentuknya suatu perbuatan hukum maka diisyaratkan terbentuknya

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, *Op., Cit*, hlm. 79

⁷⁰ Arifianto, D., Rato, D., & Sriono, E. *Kecakapan Seseorang dalam Melakukan Perbuatan Hukum Menurut Hukum Adat Suku Tengger*. (2014), hlm. 5

suatu tindakan hukum dapat menghidupkan kewenangan tersebut di dalam membuat perjanjian akta jual beli.

Kecakapan pihak-pihak dalam membuat perjanjian menurut Pasal 1329 KUHPerdara, jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, dikatakan tidak cakap bertindak menurut Pasal 1330 ayat (1) dan (2) KUHPerdara yaitu orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dikatakan belum dewasa menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan. Dianggap tidak cakap adalah apabila seseorang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak mampu membuat sendiri perjanjian-perjanjian dengan akibat hukum yang sempurna. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan tentang orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu:⁷¹

a. Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun)

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (Pasal 1330

⁷¹ Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2014. hlm. 196-197

KUHPerduta), tetapi apabila seseorang berumur 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang yang di bawah pengampuan (*curatele*).

Hal ini diatur dalam Pasal 433-462 KUHPerduta tentang pengampuan. Pengampuan adalah keadaan dimana seseorang (disebut *curandus*) karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau tidak di dalam segala hal cakap untuk bertindak sendiri (atau pribadi) di dalam lalu lintas hukum, karena orang tersebut (*curandus*), oleh putusan hakim dimasukkan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak dan lantas diberi seorang wali menurut undang-undang yang disebut pengampuan (*curator/curatrices*). Sedangkan pengampuannya disebut *curatele*. Sifat pribadinya yang dianggap tidak cakap adalah (Pasal 433 KUHPerduta).⁷²

1. Keadaan dungu
2. Sakit ingatan/gila/ mata gelap (dianggap tidak cakap melaksanakan sendiri hak dan kewajibannya).
3. Pemboros dan pemabuk (ketidaccakapan bertindak terbatas pada perbuatan-perbuatan dalam bidang hukum harta dan kekayaan saja).

Siratan memberikan patokan terhadap orang-orang yang dapat dikatakan bawah penampuan. Apabila orang yang sedang menghadapi situasi di pengampuan itu, dapat dianggap adanya ketidakmampuan

⁷² Handri Raharjo, *Op.Cit*, hlm 53-54

dari dirinya untuk melakukan perbuatan hukum atau tidak mampu menjalankan hak dan kewajibannya sebagai subjek hukum. Orang yang sedang berada dibawah pengampuan dinyatakan tidak cakap bertindak sebagai pihak dalam perjanjian.

c. Orang-orang perempuan yang telah kawin.

Menurut Pasal 1330 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 108 KUHPerdara perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian, akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 jo SEMA No. 3 Tahun 1963 tentang Perkawinan, karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Akibat hukum apabila suatu perbuatan hukum dilakukan oleh orang yang tidak cakap adalah dapat dibatalkannya perbuatan hukum tersebut, baik melalui wakilnya atau dirinya sendiri sesudah dewasa.

2. Konsep kecakapan bertindak dan kewenangan bertindak

Kewenangan hukum merupakan kewenangan untuk menjadi pendukung hak dan kewajiban. Pendukung dari hak dan kewajiban, itu disebut orang. Orang dalam arti hukum terdiri dari manusia pribadi atau badan hukum.⁷³ Manusia pribadi adalah subjek hukum dalam arti biologis,

⁷³ Paton, G.W.A. *Textbook of Jurisprudence*, terjemahan J. Satrio, edisi kedua, At the Clarendon Press, Oxford, 1951, hlm. 314

sebagai gejala alam, makhluk yang berakal, berperasaan, dan berkehendak. Badan hukum merupakan subjek hukum dalam arti yuridis, sebagai gejala dalam hidup bermasyarakat, sebagai badan ciptaan manusia berdasarkan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban seperti manusia pribadi. Perbedaan tersebut dapat dinyatakan sebagai berikut:

- a. Manusia pribadi adalah makhluk hidup ciptaan Tuhan, mempunyai akal perasaan, kehendak, dan dapat mati sedangkan badan hukum adalah badan hukum adalah badan ciptaan manusia berdasarkan hukum serta dapat dibubarkan oleh pembentukannya.
- b. Manusia pribadi sehingga dapat kawin dan memiliki keturunan sedangkan badan hukum tidak.
- c. Manusia dapat menjadi ahli waris sedangkan badan hukum tidak.

Semua manusia dan badan hukum bisa menjadi pendukung hak dan kewajiban, maka belum berarti bahwa semua subjek hukum bisa dengan leluasa secara mandiri melaksanakan hak-haknya melalui tindakan-tindakan hukum, untuk itu harus ada kecakapan bertindak, yaitu kecakapan untuk melakukan tindakan-tindakan pada umumnya.

Macam-macam subjek hukum, ada subjek yang oleh undang-undang dinyatakan sama sekali tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum (mereka yang ditaruh di bawah pengampuan karena sakit ingatan), ada yang tindakannya tidak bisa menimbulkan akibat hukum yang sempurna (anak-anak belum dewasa pada umumnya), ada yang mempunyai kewenangan yang terbatas, dalam arti harus didampingi atau mendapat

persetujuan dari orang lain (membuat perjanjian kawin, untuk anak-anak yang telah mencapai usia menikah), dan ada yang mempunyai kewenangan penuh (mereka yang sudah dewasa), oleh karena itu kecakapan bertindak adalah mengenai kewenangan bertindak pada umumnya, subjek hukum pada umumnya, dan untuk tindakan-tindakan hukum pada umumnya sedangkan mengenai kewenangan bertindak khusus hanya tertuju pada orang-orang tertentu untuk tindakan hukum yang tertentu saja.⁷⁴

3. Implikasi hukum tidak terpenuhinya unsur kecakapan

Perjanjian yang dibuat antara para pihak telah mengikat dan berlaku yang mengandung hak dan kewajiban, dalam hal ini syarat subjektif menyakut tentang adanya kata kecakapan. Cakap yaitu mereka yang telah genap berusia 18 (delapan belas) tahun keatas, dalam hal ini, jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap menurut hukum maka perjanjian yang dibuat bisa saja tidak memenuhi sebagaimana syarat subjektif merupakan perjanjian yang cacat, karenanya dapat dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan kesepakatan tidak secara bebas atau tidak cakap dalam membuat perjanjian.⁷⁵

Perjanjian yang dibuat jelas dapat dimintakan pembatalan kepada hakim oleh salah satu pihak yang merasa telah dirugikan dan tidak mewakili rasa keadilan jika dalam hal kecakapan dia berhadapan dengan

⁷⁴ Ahmad Sofyan, “Masalah Usia Dewasa Dari Segala Regulasi dan Dampak Hukumnya”, Seminar Diskusiritaarme

⁷⁵ *Ibid*, hlm 136

orang yang tidak setara atau seimbang dalam memenuhi perjanjian, sehingga dalam hal ini permintaan pembatalan (*canceling*) diajukan ke Pengadilan Negeri melalui putusan Hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak lagi mengikat dan berlaku bagi para pihak. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat subjektif maka perjanjian itu bukan batal demi hukum melainkan dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan perizinan atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Pasal 1446 KUHPerdara menyebutkan, bahwa semua perikatan yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas penutupan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar belum dewasa atau pengampuannya.⁷⁶

Apabila salah satu pihak yang mengajukan permintaan pembatalan perjanjian karena telah mengetahui jika pihak lain dalam perjanjian ternyata belum dewasa atau sedang berada dalam pengampuan (*curatele*) maka bisa saja kemudian perjanjian itu menjadi batal dan tidak berlaku lagi dengan putusan hakim melalui sidang pengadilan. Perjanjian yang dilakukan oleh orang yang belum cakap akan menimbulkan implikasi hukum seperti yang diuraikan dalam Pasal 1451 KUHPerdara yaitu

⁷⁶ *Ibid*, hlm 363

pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang yang disebut dalam Pasal 1330 KUHPdata, berakibat bahwa barang dan orang-orang dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan hanya dapat dituntut kembali.

C. Tinjauan Umum tentang Kewenangan Notaris

1. Kewenangan Notaris

Pasal 1 ayat (1) UUJN mengatur kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik. UUJN menyatakan “Notaris adalah penjabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Kewenangan Notaris dijelaskan pada Pasal 15 ayat (1),(2), dan (3) UUJN. Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa:

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian. Dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggan pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada penjabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷⁷

⁷⁷ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris

Sebagai kewenangan utama notaris, proses membuat akta autentik ini harus didasari dengan konsep.⁷⁸ Bahwa tugas utama menyusun akta oleh notaris ini harus diartikan dalam artian bukan hanya sekedar menyusun akta. Kalau sekedar menyusun akta saja, dapat dilakukan oleh wakil notaris, harus dipahami betul bahwa tugas notaris adalah “*Velidjen*”. Konsep “*Velidjen*” ini dimaknai sebagai proses yang dilakukan notaris untuk memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.⁷⁹ Jadi dalam membuat sebuah akta harus tunduk pada semua peraturan perundang-undangan.

Burgerlijk wetbook memberikan definisi tentang akta otentik. Sebagaimana yang tertera pada Pasal 1868 BW, yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Perbedaan signifikan antara akta di bawah tangan dan akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Wujud kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁸⁰ Akta autentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, untuk itu dalam melakukan pekerjaannya pejabat yang bersangkutan terikat pada syarat dan ketentuan

⁷⁸ G.H.S Lumban Tobing. *Op. Cit* hlm.22

⁷⁹ *Ibid* hlm 26

⁸⁰ Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 48

undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai kebasahan hasil pekerjaannya.⁸¹ Menurut pendapat dari Abdulkadir Muhammad :

Karena memuat keterangan pejabat publik yang sah menurut undang-undang, setiap orang mengakui dan mempercayai isi akta autentik tersebut sebagai benar adanya, kebenaran isi cukup dibuktikan oleh bentuk akta itu sendiri sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Bagi pihak-pihak, ahli waris, dan orang yang mendapat hak darinya, akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, tetapi masih dapat dilumpuhkan pembuktian lawan

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik secara umum terhadap semua perbuatan yang tidak dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan. Terdapat pejabat lain selain notaris yang juga mempunyai kewenangan tertentu dalam pembuatan akta autentik, kewenangan tersebut diberikan melalui peraturan perundang-undangan. Misalnya saja pegawai catatan sipil, walaupun bukan ahli hukum, tetapi ia berhak membuat akta perkawinan, akta kelahiran, dan juga akta kematian.

Sebagai pejabat umum, notaris dalam menjalankan tugasnya terlebih dahulu diwajibkan untuk melaksanakan sumpah jabatan. Hal ini bertujuan agar dalam melaksanakan tugasnya, notaris senantiasa menjunjung tinggi martabat jabatan notaris.⁸² Sumpah jabatan notaris terdapat kewajiban notaris

⁸¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 131

⁸² Tuti Irawati, Tesis: “*Analisis Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap Akta yang dibuat dan berindikasi perbuatan Pidana*”, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hlm, 28.

untuk menjalankan jabtannya dengan amanah, jujur, sksama, mandiri dan tidak berpihak. Kewajiban notaris lainnya yang juga terdapat dalam sumpah jabatannya adalah kewajiban untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatannya. Mengenai kewajiban notaris untuk merahasiakan ini dan keterangan lainnya yang diperoleh pada saat pembuatan akta ini juga terdapat di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN. Kewajiban untuk merahasiakan isi akta ini disebut sebagai rahasia jabatan.

Sehubungan dengan hal ini, tugas dan kewenangan notaris berbeda dengan advokad atau pengacara yang justru membela kepentingan salah satu pihak. Notaris bukanlah *figure* yang pekerjaannya berpihak pada salah satu pihak, noyaris harus bersikap tidak memihak dalam melaksanakan pekerjaannya.⁸³ Setiap Masyarakat membutuhkan seseorang figure yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, tanda tangan dan segel (capnya) memberi jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya, dapat tutup mulut, serta mampu membuat perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang, inilah yang disebut dengan notaris.⁸⁴

Perkembangan kehidupan lalu lintas kukum di Masyarakat, tugas notaris ternyata dituntut untuk lebih luas lagi, untuk itu pembuatan undang-undang memberikan dengan tegas kewenangan lain yang masih satu lingkup dengan

⁸³ Kie, *Studi Notaris dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 1994), hlm, 162

⁸⁴ *Ibid*, hlm. 449

tugas notaris. Kewenangan tersebut adalah sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN.⁸⁵

1. Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat kopi dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (2) UUJN ini memberikan kewenangan kepada notaris untuk melakukan berbagai hal terkait dengan tugas jabatannya, antara lain melakukan suatu legalisasi atas surat di bawah tangan, untuk melakukan pendaftaran atau register dokumen bawah tangan di buku khusus yang dibuat oleh notaris (*waarmeking*) terhadap surat-surat di bawah tangan yang kemudian diberikan nomor register, selanjutnya notaris juga diberi wewenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta karena mengingat bahwa tidak semua orang yang melakukan perbuatan

⁸⁵ Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris

hukum mengerti tentang hukum, selanjutnya juga ditegaskan bahwa notaris diberi kewenangan untuk membuat akta di bidang pertanahan dan akta risalah lelang.

Selain kewenangan tersebut, UUJN masaih membekali notaris dengan kewenangan lainnya, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 ayat (3) UUNJ yaitu “selain kewenangan tersebut di atas, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”. Kewenangan ini memberikan keleluasaan bagi notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya, maka notaris diberikan kewenangan lain sepanjang kewenangan itu sesuai dengan aturan hukum yang ada. Contoh yang biasa dibuat notaris terkait dengan kewenangan adalah membuat surat keterangan waris.⁸⁶

2. Kewajiban Notaris

Selain kewenangan yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN, Notaris mengemban pula kewajiban dalam menjalankan tugas jabatannya. Kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 16 UUJN yang mengatur hal berikut:⁸⁷

1. Dalam menjalankan jabatannya notaris berkewajiban untuk:
 - a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam perbuatan hukum.

⁸⁶ Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris

⁸⁷ Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpan sebagai bagaian dari protokol notaris.
- c. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- f. Menjilid akta yang dibuat dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- g. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- h. Mengirim daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggungjawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- i. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.

- j. Mempunyai cap atau stemple yang memuat lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
 - k. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.
3. Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.⁸⁸
 4. Akta originali sebagaimana dimaksud pada angka (2) adalah akta:
 - a. Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun.
 - b. Penawaran pembayaran tunai
 - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
 - d. Akta kuasa
 - e. Keterangan kepemilikan, atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan undang-undang.
 5. Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata belaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.
 6. Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

⁸⁸ *Ibid*, Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris

7. Bentuk dan ukuran cap atau stemple sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan Menteri.
8. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.
9. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
10. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Kewajiban notaris ini terkait dengan pelaksanaan tugasnya. Pelaksanaan tugas notaris merupakan pemberian kepercayaan oleh negara untuk mengambil alih sebagian tugas negara dalam hal pelayanan kepada Masyarakat agar tercipta suatu ketertiban hukum sehingga masyarakat mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum khususnya atas akta-akta autentik yang dibuat oleh Notaris.

D. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah akta berasal dari Bahasa Belanda yaitu *Akte*, dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat. Pendapat pertama mengartikan sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan

hukum. Beberapa ahli hukum mengartikan bahwa akta sebagai surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁸⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa:

Akta sebagai surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁹⁰

Pembuktian menjadi suatu langkah pada proses perkara perdata. Pembuktian dibutuhkan akibat adanya bantahan dari pihak lawan atau guna membenarkan suatu hak yang menjadi sengketa. Akta notaris ialah Akta autentik, suatu tulisan yang sengaja dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu sebagai suatu akta yang autentik, akta yang dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Akta notaris itu memberikan kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna untuk para pihak yang membuatnya. Kesempurnaan akta notaris menjadi alat bukti, maka akta itu perlu dilihat apa adanya, tidak harus dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tercantum pada akta. Akta notaris ialah perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, maka syarat-syarat sahnyanya perjanjian perlu dipenuhi, Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnyanya perjanjian, yang tersusun atas

⁸⁹ A.Pitlo. 1986. *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta: Internusa, hlm.52

⁹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hlm.106

kata sepakat dan cakap bertindak guna untuk melakukan perbuatan hukum, serta syarat objektif yakni syarat mengenai perjanjian itu sendiri atau mengenai objek yang menjadi perbuatan hukum oleh para pihak, yang tersusun atas suatu hal serta sebab yang tidak dilarang.⁹¹ Akta notaris wajib dibuat pada bentuk yang telah ditetapkan undang-undang ini menjadi salah satu karakter akta notaris.

2. Kedudukan Akta Notaris

Notaris diberi kwenangan oleh undang-undang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta autentik, akta notaris ialah akta autentik yang dibuat oleh notaris sesuai bentuk dan tata cara yang ada di undang-undang, maksudnya suatu akta yang isinya pada pokoknya dianggap benar ini sangat penting bagi yang memerlukan alat pembuktian guna suatu keperluan, baik pribadi atau kepentingan suatu usaha.⁹²

Kehadiran dan perlunya ada serta terciptanya akta autentik jika dilihat dari asas manfaatnya ialah karena kebutuhan Masyarakat akan pentingnya alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan istimewa atau beban pembuktian (khusus dalam sengketa dan perkara menurut hukum acara perdata).⁹³

Apabila suatu akta hendak memperoleh suatu stempel otentitas, yang merupakan akta notaris, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 1868

⁹¹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, (Mandar Maju, Bandung, 2009), hlm.37

⁹² Ahmad Priyo Susetyo, *Fungsi Notaris dalam Pembuatan Akta*, Semarang: Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2005, hlm. 31

⁹³ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, Semarang: Mimbar, 2000), hlm. 117

KUHPerdata, akta yang bersangkutan perlu memenuhi persyaratan, sebagai berikut:

- a. Akta itu dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*ten overstaan*) seseorang pejabat umum.
- b. Akta itu perlu dibuat pada bentuk yang ditetapkan undang-undang
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat perlu mempunyai wewenang guna membuat akta itu (dalam hal misalnya notaris).

3. Akta Autentik

Akta autentik ialah akta yang dibuat pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa sesuai ketentuan yang sudah ditentukan baik bantuan atau tidak dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan guna dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.⁹⁴ Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalamnya bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat pengawai-pegawai umum yang yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.

Akta autentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, akta di bawah tangan

⁹⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), hlm. 68

dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi dalam suatu akta autentik, yakni:⁹⁵

- a. Dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa (penjabat publik yang berwenang) dimana hal yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yang dimaksud tersebut haruslah dipercaya dan diakui telah sesuai hukum (*rechmatig*), misalnya akta yang dibuat oleh notaris, penjabat lelang kelas II, penjabat pembuatan akta catatan sipil, dan sebagainya.
- b. Format atau bentuk akta tersebut telah ditentukan oleh undang-undang.
- c. Akta tersebut ditempatkan penjabat publik itu berwenang atau ditempat kedudukan hukum penjabat publik tersebut,

Melihat dari syarat-syarat akta autentik tersebut diatas, dapat kita lihat bahwa diperlukan adanya keterlibatan pejabat umum untuk dapat membuat suatu akta autentik. Sehingga tanpa adanya pejabat umum tersebut, maka surat atau akta yang dihasilkan atau dibuat tidak dapat disebut sebagai akta autentik, apabila salah satu syarat itu tidak terpenuhi,

⁹⁵ Sudikmo Mertokusumo, *Op Cit*, hlm. 8

maka kekuatan pembuktian akta itu tidaklah autentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian menjadi akta di bawah tangan.

4. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan ialah suatu akta yang ditandatangani dan dibuat dengan maksud ditandatangani dan dijadikan bukti suatu perbuatan. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik, apabila isi dan tanda dari akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat guna pembuktian para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang bewenang, jadi semata-mata dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka untuk akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilaksanakan oleh dan atau dihadapan pejabat umum, namipun cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.⁹⁶ Sedangkan dalam Pasal 1874 KUHPerdata, akta diterangkan tulisan di bawah tangan dianggap akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, register-register, serta surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

⁹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Medan: Alumni, 1989), hlm. 110

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kriteria Kecakapan Subjek Hukum terhadap Akta Jual Beli dalam Prespektif Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, dan Pasal 1330 Kitab Hukum Perdata

Subjek hukum berasal dari kata *Rechtssubject*, yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu setiap orang yang memiliki hak dan kewajiban sehingga memiliki wewenang hukum, dalam hukum orang (*Naturlijk person*) dan badan hukum (*rechts persoon*). Manusia yang diartikan secara natural atau biologis yang disamakan dengan orang atau individu dalam hukum. Manusia diartikan makhluk hidup yang berakal budi (maupun menguasai makhluk lain.⁹⁷ Secara yuridis, para ahli berpandangan bahwa manusia secara biologis sama dengan orang (*persoon*) dan diakui dalam hukum. Sedangkan badan hukum (*rechts persoon*) dan diakui dalam hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda diartikan sebagai suatu badan yang dapat memiliki harta kekayaan, hak serta kewajiban layaknya orang-orang secara individu.⁹⁸

Setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk

⁹⁷ (<https://kbbi.web.id/manusia>) diakses pada tanggal 25 Juni 2023 pukul 13.00 WIB

⁹⁸ Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Penerbit Alumni, 2000), hlm. 74

melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri.⁹⁹ Kecakapan seseorang bertindak di dalam hukum atau untuk melakukan perbuatan hukum ditentukan dari telah atau belumnya seseorang tersebut dikatakan dewasa menurut hukum. Kedewasaan seseorang merupakan tolak ukur dalam menentukan apakah seseorang tersebut data atau belum data dikatakan cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum. Kedewasaan seseorang menunjukan pada suatu keadaan sudah atau belum dewasanya seseorang menurut hukum untuk dapat bertindak di dalam hukum ditentukan dengan batasan umur. Sehingga kedewasaan di dalam melakukan segala perbuatan hukum. Keadaan dewasa yang memenuhi syarat undang-undang ini disebut “kedewasaan”. Orang dewasa atau dalam kedewasaan cakap atau mampu melakukan semua perbuatan hukum, misalnya membuat perjanjian.¹⁰⁰

Ketidakteragaman kecakapan mengenai batasan usia dewasa dalam berbagai peraturan perundang-undangan (hukum positif) di Indonesia memang kerap menimbulkan pertanyaan mengenai batasan yang mana yang seharusnya digunakan. Ketentuan kecakapan subjek hukum dalam usia dewasa adalah suatu pokok yang wajib dipatuhi dalam setiap melakukan perbuatan hukum. Karena kecakapan subjek hukum mengenai usia dewasa merupakan syarat formil bagi seseorang untuk dapat melakukan perbuatan hukum, dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian diatur mengenai kecakapan seseorang.

⁹⁹ Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

¹⁰⁰ Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Prakteknya di lapangan hukum perdata unsur usia memang memiliki peranan yang cukup penting, sebab dikaitkan dengan masalah kecakapan bertindak seseorang sebagai subyek hukum dalam tindakan hukumnya. Sebagian besar munculnya hak-hak (subjektif) dan dengan kewajiban-kewajiban hukum dikaitkan dengan atau terjadi melalui tindakan hukum. Padahal kecakapan untuk melakukan tindakan hukum dikaitkan dengan faktor kedewasaan, yang didasarkan, antara lain atas dasar umur. Sedangkan yang dimaksud dengan tindakan hukum adalah tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum itu dikehendaki atau dapat dianggap dikehendaki, dengan demikian umur memegang peranan yang penting untuk lahirnya hak-hak tertentu, dengan kata lain, untuk berlakunya ketentuan-ketentuan hukum tertentu, ada kalanya harus dipenuhi unsur kedewasaan atau kebelum dewasaan, yang kesemuanya pada akhirnya antara lain bergantung dari unsur umur. Batasan usia dewasa tersebut tetap dipegang dan dijadikan salah satu syarat terhadap pembuatan semua akta, baik terhadap akta notaris maupun akta PPAT.¹⁰¹

Mengenai hal tersebut ketidakseragaman batasan usia dewasa atau batasan usia anak pada berbagai peraturan perundang-undangan (hukum positif) di Indonesia memang kerap menimbulkan pertanyaan mengenai batasan yang mana yang seharusnya digunakan. Ketentuan usia dewasa adalah suatu hal pokok yang wajib dipatuhi dalam setiap melakukan

¹⁰¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari Sudut Hukum Perdata* (Mandar Maju 2000),[6-7].

perbuatan hukum. Karena usia dewasa merupakan syarat formil bagi seseorang untuk melakukan perbuatan hukum.¹⁰² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, diatur mengenai kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian. Kecakapan seseorang merupakan syarat formil ketika akan membuat perjanjian. Apabila syarat formil tidak dipenuhi, maka perjanjian yang telah dibuat tersebut dapat dibatalkan.¹⁰³

Berikut akan penulisan paparkan beberapa peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan mengenai kecakapan subjek hukum dalam usia dewasa untuk melakukan perbuatan hukum:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Formulasi aturan yang tercantum dalam KUHPerdata dapat menjadi acuan untuk menentukan subjek hukum dalam perjanjian khususnya pada akta jual beli yang sama-sama terdapat dua belah pihak. Setiap orang merupakan subjek dalam perjanjian, namun tidak semua orang dapat secara bebas menjadi pihak dalam akta tersebut karena terdapat ketentuan khusus yang mengatur sahnya perjanjian mengenai subjek hukum dalam melakukan transaksi akta jual beli yang merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat yang mengikatkan dirinya,

¹⁰² Zaelani. 2012. “*Batas Usia Seseorang Dalam Melakukan Perbuatan Hukum Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan*”. Jurnal Legislasi Indonesia Vol. 9 No.4.

¹⁰³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris* (PT Refika Aditama 2011)

- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal¹⁰⁴

Adanya ketentuan ini menjadi dasar untuk mengidentifikasi dan menentukan terjadinya atau tidaknya suatu perjanjian, dalam ketentuan tersebut terdapat dua syarat subjektif dan syarat objektif dan merujuk langsung pada pada syarat subjektif.

Syarat subjektif ini mengatur dua hal yaitu, pertama kesepakatan yang berkaitan dengan azas konsesualitas. Kesepakatan ini diartikan bahwa perjanjian terjadi akibat adanya dua pihak sebagai subjek yang saling mengikatkan diri. Pihak dalam perjanjian adalah subjek yang minimal terdiri dari 2 (dua) orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁰⁵

Syarat subjektif juga mengatur mengenai kecakapan. Setiap perbuatan harus didasari dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab, sehingga untuk memwujudkan hal tersebut perlu adanya kecakapan seseorang dalam bertindak. Setiap orang yang sudah dewasa dan tidak ditaruh dalam pengampuan, sudah memenuhi kriteria cakap. Suatu tindakan agar menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang bertindak pada saat tindakan dilakukan harus memiliki kematangan

¹⁰⁴ Prof.R.Subekti, sh., R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, Pradnya Paramita, 1985, Jakarta, hal. 305.

¹⁰⁵ Pitlo dalam buku M.Isa Arief, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, PT. Intermedia, Jakarta, 1986, hlm. 51

mental, psikis, dan berpikir secara normal, artinya mampu menyadari penuh perbuatannya dan akibat dari perbuatan tersebut, dalam melakukan perbuatan hukum seseorang wajib memiliki kecakapan bertindak.

Kecakapan hukum merupakan suatu hal yang sangat penting di segala bidang hukum. Jika seseorang yang belum cakap bertindak melakukan perbuatan hukum, maka perbuatan yang dilakukan belum dapat diminta pertanggungjawaban dan memiliki tanggung jawab penuh sebagai subjek hukum sebagai akibat dari hal tersebut maka segala perbuatan yang dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat dibatalkan.¹⁰⁶ Kecakapan inilah yang menjadi acuan seseorang dapat menerima hak dan atau melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan hukum seseorang sangat berpengaruh pada kecakapan bertindak, berkaitan pula dengan usia dewasa mengakibatkan seseorang dikatakan telah dewasa dan cakap kemampuan, kesanggupan, kepandaian, atau kemahiran dalam mengerjakan sesuatu.¹⁰⁷ Ketika seseorang memiliki kecakapan bertindak, maka seseorang tersebut telah memiliki kewenangan untuk bertindak atas kehendak diri sendiri termasuk dalam melakukan transaksi akta jual beli sehingga termasuk cakap hukum. Cakap hukum yang dimaksud adalah apabila seseorang melakukan perbuatan hukum maka ia dapat dikenakan tindakan hukum

¹⁰⁶ Siti Khoiriah, “*Kontroversi Kecakapan Anak Dalam Hukum*”, Wacana Publik, Vol. 13

¹⁰⁷ Hernoko, A. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

tertentu terhadap dirinya.¹⁰⁸ Syarat seseorang dikatakan cakap hukum salah satunya bahwa ia telah dewasa. Dewasa di sini dilihat dari adanya batasan umur yang ditentukan oleh masing-masing disiplin hukum.

Penelitian ini menitikberatkan pada kecakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Tinjauan subjek hukum atau para pihak dalam akta jual beli sangat erat dengan aturan pada KUHPerdara, pada Pasal 2 KUHPerdara juga mengatur mengenai hal itu yang menjelaskan bahwa seseorang anak yang ada di kandungan ibunya atau janin dianggap sama dengan anak yang telah dilahirkan. Kemudian dijelaskan lagi pada Pasal 3 KUHPerdara, bahwa hukum tidak dapat menghilangkan kecakapan seseorang untuk menerima hak keperdataan. Walaupun telah dijelaskan sedemikian rupa mengenai hak dan kewenangan seseorang, tidak semua manusia memiliki kewenangan seseorang, tidak semua manusia memiliki wewenang dan kecakapan dalam bertindak dan melakukan perbuatan hukum. Lebih jelas mengenai subjek hukum dan kecakapan hukum telah diatur dalam KUHPerdara pada buku pertama yang mengatur tentang orang, dalam hukum perdata dijelaskan secara tegas dalam Selanjutnya dalam Pasal 1330 KUHPerdara dijelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa seseorang yang hendak melakukan perbuatan hukum harus memiliki kecakapan hukum atau orang yang telah menginjak usia

¹⁰⁸ Nahrowi, 2016. "Penentuan Dewasa Menurut Hukum Islam dan Berbagai Disiplin Hukum". KORDINAT Vol. XV No. 2.

dewasa. Ukuran kedewasaan dalam KUHPdata adalah setelah menginjak usia 21 tahun atau telah menikah.

- b. Orang yang berada di bawah pengampuan (*curatele*)
 - c. Orang-orang Perempuan yang telah kawin. Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Karena Pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kecakapan dalam membuat perjanjian dihadapan notaris merupakan kecakapan berbuat sesuai norma. Menurut hukum, dewasa itu identik dengan cakap, pada intinya cakap memegang hak dan kewajiban.¹⁰⁹ Sebagai dasar teoritisnya, kecakapan itu wajib dimiliki terlebih dahulu oleh pihak yang membuat akta. Setelah memenuhi kecakapan, maka pihak tersebut memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah perbuatan akta notariil.¹¹⁰ Melalui urutan tersebut, sangat terlihat adanya keterkaitan antara kecakapan dan wewenang.

Selain itu notaris juga berwenang untuk memberikan penyuluhan terkait apa saja yang dapat dimuat dalam suatu akta terkait akibat

¹⁰⁹ Saputra, Sena Lingga. "Status Kekuatan Hukum Terhadap Perjanjian Dalam Jual Beli Online Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur." Jurnal Wawasan Yuridika 3, no. 2 (2019), hlm. 201.

¹¹⁰ *Ibid*, hlm 202.

hukum yang ditimbulkan dari pembuatan akta jual beli. Seorang penghadap yang hendak membuat perjanjian kepada notaris harus memperhatikan Pasal 1330 KUHPerdota yang berkaitan dengan kecakapan sebagaimana yang diisyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota menyatakan bahwa seseorang yang ingin mengadakan suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat cakap, sepakat, kausa yang halal dan hal tertentu. Syarat sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif tersebut tidak dapat dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹¹¹

Penghadap untuk melakukan pembuatan akta perjanjian di hadapan notaris, maka penghadap haruslah memenuhi ketentuan syarat sebagai penghadap. Mengenai ketentuan kecakapan penghadap telah diatur secara khusus (*lex specialis*) dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 39 ayat (1) huruf a dan b dan ayat (2) UUN, yang berbunyi:

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Penghadap paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah,
2. Cakap melakukan perbuatan hukum

¹¹¹ Agustinus Danan Suka Daharma, "Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia", Jurnal Repertorium, Vol. 2 No. 2, Desember 2015, hlm. 173.

2. Penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang telah berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya. Saksi sebagaimana dimaksud harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah,
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum,
 - c. Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta
 - d. Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, dan
 - e. Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Mengenai hal tersebut ketentuan yang diisyaratkan dalam UUJN mengenai penghadap adalah penghadap harus berusia 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah, dengan frasa atau mensyaratkan bahwa seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun namun sudah menikah dapat menjadi penghadap di hadapan notaris. Akan tetapi terdapat pengecualian mengenai ketentuan syarat yang telah menikah tersebut menjadikan anak di bawah umur dapat di terima sebagai penghadap di hadapan notaris.

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak

Pembuatan Undang-Undang untuk memberikan perlindungan kepada seorang anak sebagaimana layaknya, sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2022 tentang Perlindungan Anak, yang menyebutkan bahwa perlindungan anak adalah segala kegiatan untuk menjamin dan melindungi anak dan hak-haknya agar dapat hidup, tumbuh, berkembang, dan berpartisipasi, secara optimal sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaan, serta mendapat perlindungan dari kekerasan dan diskriminasi.¹¹²

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang perlindungan Anak, ditegaskan bahwa, orang tua berkewajiban dan bertanggungjawab mencegah terjadinya perkawinan pada usia anak-anak (di bawah 18 tahun). Karenanya dari ketentuan Pasal 1 Angka 1 tersebut, hanya menyatakan yang berhak mendapat perlindungan dari Undang-Undang Perlindungan Anak ini adalah seseorang yang belum berusia 18 tahun, dengan demikian aturan tentang batas umur dewasa dalam Undang-Undang tersebut anaklah yang menjadi tujuan perlindungan terhadap anak, akan tetapi kalau sudah berusia diatas 18 tahun diperlakukan sebagai layaknya orang yang dianggap sudah dewasa.

¹¹² Rini Fitriani, *Peranan Penyelenggara Perlindungan Anak Dalam Melindungi Dan Memenuhi Hak-Hak Anak*, "Jurnal Hukum Samudra Keadilan", Vol. 11 No. 2, 2016, hlm. 254.

Kualifikasi usia anak menurut Pasal 1 ayat (1) UU No.23 Tahun 2003 tentang Perlindungan Anak yakni, anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan¹¹³, dengan demikian aturan tentang batas umur dewasa dalam Undang-Undang tersebut anaklah yang menjadi tujuan perlindungan, akan tetapi kalau sudah berumur di atas 18 (delapan belas) tahun.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merupakan peraturan-peraturan yang mengatur perkawinan dinyatakan tidak berlaku lagi sepanjang diatur Undang-undang Perkawinan tersebut. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan merupakan undang-undang yang bersifat nasional yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia dan juga berlaku bagi semua pemeluk agama yang diakui di Indonesia.¹¹⁴ Undang-Undang ini telah diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974, mensyaratkan batasan usia seseorang dalam hal melangsungkan perkawinan serta kewenangan dalam bertindak untuk melangsungkan perkawinan, Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan

¹¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak, Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2002 Nomor 109, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4235, Pasal 1 ayat (1).

¹¹⁴ Harumiati Natadimaja. 2009. *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan Dan Hukum Benda*. Yogyakarta : Graha Ilmu.

bahwa perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun Umur yang pantas dalam melangsungkan suatu perkawinan diyakini dapat mempermudah dalam kehidupan berumah tangga terutama yang berkaitan dengan kedewasaan dan mengatasi permasalahan yang akan timbul dalam perkawinan di kemudian hari.¹¹⁵

Berkaitan dengan batasan umur untuk melangsungkan perkawinan terdapat pengecualian dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 yang menyebutkan bahwa apabila terdapat penyimpangan terhadap ketentuan batas umur tersebut dapat dimintakan dispensasi ke pengadilan dengan bukti-bukti yang cukup untuk tetap dapat melangsungkan perkawinan, dengan kata lain, seorang pria dan wanita yang belum mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun tetap dapat melangsungkan perkawinan meskipun belum memenuhi usia dewasa menurut undang-undang. Pengecualian dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tersebut menjadikan para pihak yang belum dewasa tetap dapat melangsungkan perkawinan. Perkawinan yang salah satu pihak atau para pihaknya masih belum dewasa dikategorikan sebagai suatu perkawinan di bawah umur.

Selain itu bab II terdapat syarat-syarat Perkawinan dalam Pasal 6 ayat (2) menyatakan:

¹¹⁵ Sonny Dewi Judiasih, et. al, Sustainable Development Goals : *Upaya Penghapusan Perkawinan Bawah Umur di Indonesia*, Penerbit Cakra, Bandung: 2019, hlm. 3.

Untuk melangsungkan perkawinan seseorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun harus mendapat izin dari kedua orang tua.

Lebih lanjut dalam Undang-Undang tersebut diatur mengenai kebolehan untuk melakukan perkawinan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), yang menyatakan sebagai berikut: Pasal 7 (1) Perkawinan diizinkan bila pihak pria mencapai umur 19 (Sembilan belas) tahun dan pihak wanita telah mencapai umur 16 (enam belas) tahun.¹¹⁶ (2) Dalam hal penyimpangan dalam ayat (1) dalam pasal ini, dapat minta dispensasi kepada pengadilan atau pejabat lain yang diminta oleh kedua orang tua pihak pria atau pihak wanita. Undang-Undang tersebut mengatur ketentuan batas usia minimal seseorang dapat melangsungkan perkawinan. Secara tegas dinyatakan dalam Pasal 7 ayat (1) UU Perkawinan bahwa syarat melangsungkan perkawinan untuk pihak pria adalah 19 tahun dan pihak wanita 16 tahun.

Bunyi ketentuan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan tersebut tidak tegas sehingga tidak memberikan kepastian hukum mengenai ketentuan atas usia seseorang dapat melaksanakan perkawinan, ketentuan tersebut dapat ditafsirkan hal-hal sebagai berikut:

¹¹⁶ Supri Yadin Hasibuan, “Pembaharuan Hukum Perkawinan Tentang Batas Minimal Usia Pernikahan dan Konsekuensinya”, Teraju: Jurnal Syariah dan Hukum 1 (2) 2019, hlm 79-87

- a. Seseorang yang akan melaksanakan perkawinan jika yang bersangkutan telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun, dapat melaksanakan perkawinan tanpa harus terlebih dahulu memperoleh izin dari kedua orang tua.
- b. Perkawinan dapat dilaksanakan oleh seseorang, dengan ketentuan bahwa yang bersangkutan telah berumur, bagi seorang laki-laki telah mencapai umur paling sedikit 19 (sembilan belas) tahun dan seorang Perempuan telah mencapai umur minimal 16 (enam belas) tahun.

B. Implikasi Hukum terhadap Akta Jual Beli yang Dilakukan oleh Subjek yang Belum Cakap Hukum

Perjanjian yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap dari sisi batas usia para pihak atau salah satu pihak yang akan membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, oleh karena itu batas usia seseorang untuk dapat melakukan perjanjian menjadi penting.¹¹⁷ KUHPerdota telah mengatur batas usia dewasa seseorang, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1330 KUHPerdota. Perbuatan hukum berkaitan dengan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh subjek yang melakukan perjanjian harus memenuhi persyaratan batas usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1330 KUHPerdota tersebut.¹¹⁸ Banyak perbuatan hukum yang berkaitan dengan perjanjian, dan

¹¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta. Liberty.

¹¹⁸ N.G.Yudara, *Pokok-pokok Pemikiran, disekitar kedudukan dan fungsi notaris serta akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia*, Renvoi, Nomor.10.34.III,

seharusnya tunduk kepada asas hukum perjanjian, seperti melaksanakan perjanjian akta jual beli.¹¹⁹

Akta jual beli merupakan sebuah dokumen yang memuat kesepakatan antara penjual dan pembeli atas sebuah objek transaksi. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak. Namun, terdapat syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar akta jual beli dianggap sah secara hukum, salah satunya adalah para pihak yang terlibat harus cakap hukum, oleh karena itu apabila subjek hukum melakukan perbuatan hukum harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dalam UUJN telah diatur dalam pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dijelaskan mengenai syarat seorang penghadap yang dapat membuat akta, yakni¹²⁰ paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Selain itu syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, antara lain:

1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri
2. Kecakapan bertindak para pihak untuk membuat perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya suatu sebab yang halal.

¹¹⁹ Laksana, I. P. G. A., and N. M. A. Y. G. Griadhi. "Kedudukan Notaris sebagai Membuat Akta dalam Bidang Pertanahan." *Kertha Negara* 7, no. 11 (2019), 1-18, h.10

¹²⁰ Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Syarat subjektif berkaitan dengan subjek yang membuat atau mengadakan suatu perjanjian, yakni terdiri adanya kecakapan untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak yang menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan tertentu seperti belum cakupannya subjek hukum dalam melakukan perjanjian akta jual beli.”¹²¹

Subjek yang belum cakap hukum adalah mereka yang di bawah umur atau belum menikah. Subjek yang belum cakap hukum melakukan tindakan hukum seperti jual beli, maka tindakan tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Akta jual beli yang dibuat oleh subjek yang belum cakap hukum, secara hukum tidak mengikat dan dapat dibatalkan.¹²² Hal ini dikarenakan seseorang yang belum cakap hukum dianggap tidak memiliki kemampuan untuk memahami sepenuhnya konsekuensi dari tindakan hukum yang dilakukannya, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Pasal 1330, ditentukan bahwa seseorang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian apabila :¹²³

¹²¹ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa. Jakarta. 1996

¹²² Saputra, Sena Lingga. "Status Kekuatan Hukum terhadap Perjanjian dalam Jual Beli Online yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur." *Jurnal Wawasan Yuridika* 3, no. 2 (2019) hlm. 201.

1. Orang-orang yang belum dewasa yang belum berusia 21 tahun
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.¹²⁴

Melihat dari ketentuan diatas, perjanjian yang dilakukan oleh subjek tidak cakap dibuat tidak memenuhi sebagaimana syarat subjektif merupakan perjanjian yang cacat, karenanya dapat dibatalkan oleh Hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan kesepakatan tidak secara bebas atau tidak cakap dalam membuat perjanjian.¹²⁵ Perjanjian yang dibuat jelas dapat dimintakan pembatalan kepada hakim oleh salah satu pihak yang merasa telah dirugikan dan tidak mewakili rasa keadilan jika dalam hal kecakapan dia berhadapan dengan orang yang tidak setara atau seimbang dalam memenuhi perjanjian, sehingga dalam hal ini permintaan pembatalan (*canceling*) diajukan ke Pengadilan Negeri melalui putusan Hakim untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak lagi mengikat dan berlaku bagi para pihak. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat subjektif maka perjanjian itu bukan batal demi hukum melainkan dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Pihak ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum (orang tua atau walinya, ataupun ia sendiri apabila sudah menjadi cakap), dan pihak yang memberikan

¹²⁴ Hikmah, N. (2015). *Analisis terhadap keragaman Batas Umur Anak ditinjau Menurut Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri*. Jurnal Ilmu Hukum, hlm. 3

¹²⁵ *Ibid*, hlm 136

perizinan atau menyutujui perjanjian itu secara tidak bebas. Pasal 1446 KUHPerdara menyebutkan, bahwa semua perikatan yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah dapat dibatalkan, dan atas penutupan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar belum dewasa atau pengampuannya.¹²⁶

Apabila salah satu pihak yang mengajukan permintaan pembatalan perjanjian karena telah mengetahui jika pihak lain dalam perjanjian ternyata belum dewasa atau sedang berada dalam pengampuan (*curatele*) maka bisa saja kemudian perjanjian itu menjadi batal dan tidak berlaku lagi dengan putusan hakim melalui sidang pengadilan. Perjanjian yang dilakukan oleh orang yang belum cakap akan menimbulkan implikasi hukum seperti yang diuraikan dalam Pasal 1451 KUHPerdara yaitu pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang yang disebut dalam Pasal 1330 KUHPerdara, berakibat bahwa barang dan orang-orang dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan hanya dapat dituntut kembali.¹²⁷

Selain itu akta jual beli dapat dibatalkan ketika subjek hukum yang belum cakap jika usianya belum mencapai 21 tahun, kecuali jika sebelumnya

¹²⁶ *Ibid*, hlm 363

¹²⁷ Yusuf, "Dinamika Batasan Usia Perkawinan Di Indonesia": Kajian Psikologi Dan Hukum Islam" *Journal of Islamic Law* 2 (1) 2020, hal 200-217.

telah melangsungkan perkawinan. Sementara itu, seseorang berada di bawah pengampuan jika dalam keadaan dungu, sakit ingatan, atau mata gelap. Suatu akta jual beli dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum, seperti anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah secara hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 1331 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Ketidakcakapan untuk membuat perikatan tertentu, tidak dapat diperjanjikan, kecuali dalam hal-hal yang diperkenankan oleh undang-undang."

dengan demikian, ketidakcakapan hukum seseorang tidak dapat disepakati atau dikecualikan, kecuali dalam hal-hal tertentu yang diatur oleh undang-undang. Akibat hukum dari akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap hukum adalah bahwa akta tersebut dapat dimintakan pembatalannya (*vernietigbaar*) oleh pihak yang tidak cakap hukum atau oleh pihak lain yang memiliki kepentingan hukum atas pembatalan akta tersebut. Pembatalan akta jual beli tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri.¹²⁸

Implikasi dari perbuatan hukum subjek hukum yang belum cakap adalah dapat dibatalkan. Menurut Pasal 1330 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:¹²⁹

¹²⁸ Siti Khoiriah, "Kontroversi Kecakapan Anak Dalam Hukum", Wacana Publik, Vol. 13 No. 1, Juni 2019, hlm. 14

¹²⁹ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Apabila peraturan undang-undang memakai istilah belum dewasa, maka mengenai bangsa Indonesia dengan istilah itu yang dimaksudkan segala orang yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak dahulu telah kawin.

Subjek yang belum cakap adalah anak yang masih di bawah umur yang berusia di bawah 21 (dua puluh satu) tahun atau belum kawin, sehingga dalam hukum perdata Indonesia, undang-undang mengklasifikasikan anak di bawah umur sebagai anak yang tidak dapat mengambil tindakan hukum. Karena kesepakatan yang dicapai antara para pihak yang membuat perjanjian akta jual beli merupakan perbuatan hukum, maka apabila salah satu pihak belum cakap maka akta jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.¹³⁰

Mengenai UUJN tidak ada pengaturan tentang usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum, akan tetapi menyatakan bahwa penghadap adalah orang yang telah berusia paling sedikit 18 (delapan belas) tahun dapat melakukan perbuatan hukum.¹³¹ Seorang penghadap yang menghadap kepada Notaris dan bermaksud untuk membuat suatu perjanjian akta jual, maka harus memperhatikan ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata yang berkaitan dengan usia dewasa sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.¹³²

¹³⁰ Usfunan, Maria Virginia. "Pengaturan tentang Penyelesaian Konflik Norma Antara Peraturan Menteri terhadap Undang-Undang." Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum 8, hlm.8

¹³¹ Pasal 39 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris

¹³² Agustinus Danan Suka Daharma, "Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang untuk Melakukan Perbuatan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia", Jurnal Repertorium, Vol. 2

Selain itu, untuk melakukan pembuatan akta perjanjian jual beli di hadapan Notaris, maka penghadap yang bersangkutan haruslah memenuhi ketentuan syarat. Ketentuan mengenai penghadap diatur dalam Pasal 39 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:¹³³

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah,
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum
2. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya.¹³⁴

Akta perjanjian yang dibuat yang jelas secara hukum sah karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (yaitu, notaris). Undang-undang yang terkait dengan perjanjian bersifat terbuka dan sistematis, artinya dalam undang-undang perjanjian sepanjang tidak melanggar hukum dan ketertiban umum dapat memberikan kebebasan sebesar-besarnya bagi subjek hukum yang memiliki perjanjian dengan siapa pun. kandungan. Syarat hukum perjanjian yang melanggar etika dan etika Pasal 1320 KUH Perdata harus bisa disepakati. Pasal 1330 KUH Perdata menetapkan bahwa orang yang tidak memenuhi syarat hukum menurut KUHPerdata Pasal 1330 KUH

¹³³ 8 G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 32

¹³⁴ Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Perdata adalah seseorang yang belum menikah atau di bawah usia 21 tahun atau di bawah usia 21 tahun. Kesepakatan yang dicapai oleh seseorang yang belum berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun atau di bawah usia 18 tahun sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan, oleh pengadilan negeri setempat.¹³⁵

Prakteknya terdapat kasus yang dimana A sebagai Penggugat melawan C sebagai Tergugat I, B sebagai Tergugat II, R sebagai Tergugat III, Notaris/PPAT HM S.H. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana B, R, dan A mendapatkan warisan dari Almarhumah E yang merupakan istri dari B sekaligus ibu dari R dan A berupa sebidang tanah seluas 271 m² yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama B, R, dan A. Pada tanggal 19 Juli 2017, C sepakat untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, C, B, dan R membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT HM, S.H. Pada waktu itu, A yang lahir pada tanggal 13 September 1999 masih berusia tujuh belas tahun. Namun, B tidak melampirkan penetapan izin menjual dari Pengadilan Negeri Surakarta dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT melainkan hanya melampirkan Surat Keterangan Perwalian dari kelurahan dan diketahui oleh camat sesuai dengan yang dipersyaratkan oleh

¹³⁵ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, 1995, hlm. 4.

Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, A mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Mengenai kasus yang telah diuraikan di atas kecakapan subjek hukum, khususnya terkait dengan A yang masih berusia di bawah 18 tahun (17 tahun) pada saat transaksi jual beli dilakukan. Menurut hukum, seseorang yang belum mencapai usia dewasa (18 tahun) dianggap tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum seperti jual beli tanah secara mandiri.

Meskipun B dan R selaku orang tua/wali telah memberikan persetujuan, namun seharusnya mereka memperoleh izin dari Pengadilan Negeri terlebih dahulu untuk menjual aset milik A yang masih di bawah umur. Kelalaian dalam memenuhi persyaratan ini dapat menjadi dasar untuk membatalkan akta jual beli yang dibuat dan mengenai akibat hukum dengan adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh A, maka pengadilan dapat memutuskan untuk membatalkan akta jual beli nomor 60/2017 tersebut. Hal ini dikarenakan akta tersebut dibuat dengan melanggar ketentuan hukum mengenai kecakapan subjek hukum dan syarat-syarat penjualan aset milik anak di bawah umur.

Jika akta jual beli dibatalkan, maka C selaku pembeli tanah dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak-pihak yang bertanggung jawab, seperti B, R, PPAT, dan/atau Kantor Pertanahan, atas kerugian yang dideritanya akibat transaksi jual beli yang tidak sah. Dalam kasus ini, penting bagi pengadilan untuk memberikan putusan yang adil dan bijaksana dengan mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di atas disimpulkan sebagai berikut:

1. Kriteria kecakapan dalam perbuatan hukum terdapat perbedaan pengaturan kriteria batasan usia kecakapan dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti, dalam Undang-Undang Perlindungan Anak, seseorang anak yang belum berusia 18 tahun. Undang-Undang Perkawinan, seseorang diizinkan menikah jika pria dan wanita berusia 19 tahun. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap dewasa telah berumur 21 tahun dan Undang-Undang Jabatan Notaris menetapkan kriteria batasan usia cakap adalah 18 tahun. Perbedaan pengaturan mengenai kriteria kecakapan memicu perbedaan persepsi dan adanya ketidakpastian hukum dalam kriteria batasan usia cakap melakukan perbuatan hukum. Sehingga diperlukannya penyatuan persepsi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan terkait kriteria batasan usia kecakapan.
2. Perbuatan hukum terkait akta jual beli mengacu pada asal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang menetapkan batas usia cakap adalah 18 tahun. Sehingga mengenai implikasi terhadap akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap menimbulkan konsekuensi dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subjektif pada Pasal 1320 KUHPerdata berupa kecakapan dalam membuat perjanjian, sehingga semua akta-akta yang dibuat dapat dibatalkan atas kehendak salah satu pihak yang

merasa dirugikan akibat akta jual beli yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum dapat menuntut ganti rugi melalui gugatan perdata ke pengadilan.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam pelaksanaannya harus ada penyatuan kriteria kecakapan hukum yang jelas dan tegas dalam satu peraturan perundang-undangan mengenai batas usia dewasa, sehingga tidak terjadi konflik norma antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya. Pasal 1330 KUHPperdata, menetapkan batasan usia dewasa ditetapkan 21 (dua puluh satu) tahun, adanya patokan tersebut dapat menjadi acuan yang jelas mengenai batas usia dewasa dan menciptakan adanya kepastian hukum dengan menyamakan usia kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian di hadapan Notaris.
2. Implikasi terhadap akta jual beli yang tidak dapat dibatalkan, sebaiknya dalam membuat akta jual beli, penting untuk memastikan bahwa subjek hukum yang terlibat harus memenuhi syarat kecakapan yang diatur dalam 1320 KUHPperdata dengan melakukan verifikasi dan wawancara yang mendalam, tidak hanya melihat identitas formal, agar tidak terjadi akta jual beli yang dilakukan oleh subjek yang belum cakap, maka dalam peraturan Pasal 1330 KUHPperdata, ditetapkan kriteria batasan usia cakap adalah 21 tahun, sesuai dengan usia kecakapan yang tercantum. Karena kecakapan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum menentukan kepastian hukum dalam membuat perjanjian akta jual beli.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku:

- A. Kohar, *Notaris dalam Praktik Hukum*, (Bandung: Alumni, 1983)
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004)
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009)
- Ade Suherman Maman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur: Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010).
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak* (Jakarta: Komersial, 2010)
- An Lisa Lubis, *Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris dan Akibat Hukumnya*, (Medan: USU, 2016)
- Bagya Prabowo Agung. *Permasalahan Kecakapan dalam Subjek Hukum*. (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. 2023)
- Freddy Harris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta: PT. Lintas Cetak Djaja, 2017)
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999)
- Habib Adjie (3), *Hukum Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Rafika Aditama, Bandung, 2008)
- _____, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008)
- Hamzah, *Tanggapan terhadap Makalah yang berjudul Kekuatan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti*, Media Notariat Nomor 12-13 Tahun IV, Oktober 198

- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya. 2010)
- Herry Susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press 2010)
- Ibnu Sajadi, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Keabsahan Akta Notaris yang dibuatnya atas Penghadap yang tidak dapat Membaca dan Menulis*, (Vol. II No. 2 Juli 2015)
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian* (Buku I), Cet. 2, PT. (Citra Aditya Bakti, 2001) KUHPperdata.
- _____, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada umumnya)*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu 2003).
- M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: cetakan pertama, UII Press, 2017)
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Baku (Standar), perkembangannya Indonesia*. (Bandung: Alumn 1980).
- Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014).
- Nurul Qomar dkk. *Metode Penelitian Hukum*. (Makassar: CV. Sosial Politic Genius (SIGn). 2017)
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Keputusan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986)
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2005)
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994)
- R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet. 31. (Jakarta: PT. Intermedia, 2003)
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Cet. Pertama, Graha Ilmu, 2014)
- Ridwan Khirandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, Bagian Pertama, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013)

- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)
- Salman Otje dan anton F Susanto, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali*, (Jakarta: Refika Aditama Press, 2004)
- Sjairurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia (UI) Press, 1986)
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Liberty, 1999)
- Suharsimi Arikunto. *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005)
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 2000)
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi II, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995)
- Widjaja, Kartini, Muljadi, Gunawan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006)
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Cetakan VII, Sumur. 2004)

B. Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor No. 35 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

C. Journal dan Tesis

- Muhammad As Ari, **“Revelance of legal Capacity as Legitimate Terms of Agreement of Saving for Child in the Bank”**, *American International Journal of Social Science Vol. 6, No. 1*, (Universitas Sebelas Maret) <file:///C:/Users/DELL/Downloads/20670-Article%20Text-40930-2-10-20201006.pdf> diakses 08 Juni 2023.
- Dewa Gede Aldian Diatnika, **“The Implementation of the Legal Certainty Principle in Determining the Ability to Make Notarial Deeds Before a Notary”**, *Policy, Law, Notary And Regulatory Issues (Polri) Volume 1 issue 4*. (Universitas Udayana), [file:///C:/Users/DELL/Downloads/3138_Dewa_POLRI+\(Terjemah+dan+Edit\)+Principle+Implementation+Of+Legal+Certainty+In+Determining+Proficiency+In+Making+Notarial+Deeds+Before+A+Notary.pdf](file:///C:/Users/DELL/Downloads/3138_Dewa_POLRI+(Terjemah+dan+Edit)+Principle+Implementation+Of+Legal+Certainty+In+Determining+Proficiency+In+Making+Notarial+Deeds+Before+A+Notary.pdf) di akses 07 Juni 2023.
- Dian Latifian, **“The Implementation of Adult Age Limits after the National Congress of the Superme Court of the Republik of Indonesia”**, *International Journal of Business, Economics and Law, Vol. 6, Issue 4*, (Universitas Negeri Semarang), https://www.ijbel.com/wp-content/uploads/2015/05/Law26_artikel-klbel15_D26.pdf diakses 08 Juni 2023
- Lestari, Ningrum Puji. **“Act Skills in Carrying Out Legal Actions After the Enactment of Law No. 30 concerning the Position of Notary Public”**, *Tesis*. (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008) file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/Ningrum_Puji_Lestari.pdf diakses 25 Mei 2023.
- Made Cinthya Puspita Shara, **“Application of the Principle of Legal Certainty in Determining Skills in Making Agreements Before a Notary”**. *Jurnal Kertha Negara Vol. 10 No. 03*, (Universitas Udayana, 2022), [file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/79636-1021-294114-1-10-20220727%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/79636-1021-294114-1-10-20220727%20(1).pdf) diakses 31 Mei 2023.
- Mahalia Nola, dkk, **”Tinjauan Hukum tentang Kecakapan Tahanan dalam Penandatanganan Akta Notaris di Rumah Tahanan”**, *Audi Et AP Jurnal Penelitian Hukum Vol 2*, (Universitas Medan Area, 2023) 01 http://zainimunawir.blog.uma.ac.id/wpcontent/uploads/sites/118/2022/02/93-Article-Text-364-1-10_20211231.pdf. Diakes 31 Mei 2023
- Muhammad Aryo Leonardo, Keken Triwiyogo, Nur Apriani, Ra. Febryanti Putri, Rizqo Laila Nuzulla, **”Kecakapan Bertindak dalam Melakukan Perbuatan Hukum setelah Berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”**, *Tesis*, (STIH - Sumpah Pemuda, 2023)

<file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/24-Article%20Text-84-1-10-20230206.pdf> diakses 25 Mei 2023

Mujib Medio Annas, **"Kedudukan Subjek Hukum Orang dalam Menentukan Sahnya Perbuatan Hukum Berkaitan dengan Akta Otentik"**. *Jurnal Lex Justitia Vol 2, No.2*, (Universitas Potensi Utama, 2020). <http://ejournal.potensiutama.ac.id/ojs/index.php/LexJustitia/article/viewFile/1346/1798> diakses 25 Mei 2023.

Ni Nyoman Endi Suadnyani, AA. Sagung Wiratni Darmadi, I Ketut Westra, **"Kecakapan berdasarkan Batasan Usia dalam Membuat Perjanjian di hadapan Notaris"**, *Tesis*, (Universitas Udayana, 2020) <file:///C:/Users/DELL/Downloads/bahan%20tesis/19091-1-36514-1-10-20160229.pdf> diakses 25 Mei 2023

Hikmah, N. **"Analisis Terhadap keragaman Batas Umur Anak Ditinjau Menurut Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri"**, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No. 1, (Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, 2015) [file:///C:/Users/DELL/Downloads/4762-9427-1-SM%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/DELL/Downloads/4762-9427-1-SM%20(1).pdf) diakses 10 Mei 2024

Agustinus Danan Suka Daharma, **"Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang Untuk Melakukan Perbuatan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia"**, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2 (Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2015) <https://media.neliti.com/media/publications/213158-keberagaman-pengaturan-batas-usia-dewasa.pdf> diakses 10 Mei 2024

Saputra, Sena Lingga. **"Status Kekuatan Hukum terhadap Perjanjian dalam Jual Beli Online yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur."** *Jurnal Wawasan Yuridika* 3, No. 2 (Universitas Padjadjaran, 2019) https://www.researchgate.net/publication/337422508_Status_Kekuatan_Hukum_Terhadap_Perjanjian_Dalam_Jual_Beli_Online_Yang_Dilakukan_Oleh_Anak_Dibawah_Umur diakses 10 Mei 2024

N.G.Yudara, **"Pokok-pokok Pemikiran, disekitar kedudukan dan fungsi notaris serta akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia"** *Jurnal* Volume 3 No. 3, (Universitas Sultan Agung, 2021), <file:///C:/Users/DELL/Downloads/16531-39695-1-PB.pdf> diakses 10 Mei 2024