

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia saat ini. Penggunaan tanah mencakup berbagai aspek kehidupan, termasuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, dan investasi jangka panjang.¹ Pemindehan hak atas tanah merupakan salah satu cara yang paling umum dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh tanah. Hal ini melibatkan proses hukum yang mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Proses ini bisa melibatkan berbagai dokumen dan prosedur hukum sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemindehan hak atas tanah memerlukan proses yang jelas dan dapat dipertanggung jawabkan. Ini dilakukan untuk memastikan keabsahan transaksi dan melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Pemindehan hak atas tanah bisa dilakukan melalui berbagai mekanisme, termasuk jual beli, warisan, hibah, dan sebagainya. Namun, setiap mekanisme ini memerlukan pemenuhan persyaratan hukum yang berlaku dan dapat bervariasi tergantung pada peraturan yang berlaku.

Salah satu cara pemindehan hak atas tanah yang sering digunakan oleh masyarakat adalah Jual Beli Hak Atas Tanah. Tindakan berdasarkan pemindehan hak atas tanah yang melalui jual beli harus dituangkan dalam

¹ Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia. Hlm. 1

bentuk akta, yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT memiliki peran penting dalam menyusun dan membuat akta jual beli tanah. Akta notaris berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak.² Mereka bertanggung jawab untuk memastikan semua prosedur hukum terpenuhi dan bahwa akta tersebut sah secara hukum. Setelah akta jual beli dibuat, proses pendaftaran harus segera dilakukan di Kantor Pertanahan setempat untuk mengamankan hak kepemilikan atas properti tersebut.

Pada umumnya untuk melakukan perjanjian para pihak yang terlibat harus memiliki kapasitas hukum atau cakap untuk melakukan kontrak. Hal ini berarti mereka harus memiliki usia yang memadai dan keadaan mental yang memungkinkan untuk memahami dan menyetujui syarat-syarat perjanjian yang dibuat. Namun berdasarkan beberapa ketentuan dalam peraturan perundang-undangan memang masih tidak ditemui keseragaman mengenai usia dewasa seseorang, sebagian memberi batasan 21 (dua puluh satu) tahun dan sebagian lagi 18 (delapan belas) tahun.

Dalam konteks Pasal 330 KUH Perdata, menyatakan bahwa seseorang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan belum menikah sebelumnya. Artinya, seseorang dianggap belum dewasa menurut hukum perdata jika usianya belum mencapai 21 tahun dan belum menikah. Namun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan usia dewasa 21 tahun sudah tidak berlaku lagi. Dalam

² Habib Adjie. (2008). *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama. Hlm. 136.

Pasal 47 jo 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan menjelaskan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan masih berada dibawah kekuasaan orang tuanya. Pernyataan tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 66 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang menyatakan KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang perkawinan sejauh telah diatur dalam Undang-undang ini dinyatakan sudah tidak berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), seseorang harus minimal berusia 18 tahun atau telah menikah untuk dapat menjadi penghadap Notaris. Ini mengindikasikan bahwa seseorang yang telah mencapai usia 18 tahun atau telah menikah dianggap sudah dewasa secara hukum, dan memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum sebagai subyek hukum. Hal ini menegaskan bahwa usia 18 tahun adalah batas minimal untuk dianggap dewasa dalam konteks hukum di Indonesia.

Anak yang belum mencapai usia dewasa atau dianggap tidak memiliki kapasitas mental atau hukum untuk bertindak secara mandiri disebut tidak cakap untuk bertindak. Hal ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk usia yang belum mencapai batas yang ditetapkan oleh hukum atau karena keterbatasan mental atau intelektual. Dalam melakukan tindakan hukum, anak yang tidak cakap untuk bertindak harus diwakilkan oleh orang tua atau wali yang bertindak atas nama anak tersebut. Orang tua atau wali bertindak sebagai perwakilan hukum anak dan bertanggung jawab atas tindakan hukum yang

dilakukan oleh anak. Jika anak yang tidak cakap untuk bertindak melakukan tindakan hukum tanpa diwakilkan oleh orang tua atau wali, tindakan tersebut dianggap tidak sah secara hukum. Meskipun ada persetujuan dari orang tua, tindakan tersebut tetap dianggap tidak sah karena tidak ada wakil yang sah yang bertindak atas nama anak. Meskipun tindakan hukum yang dilakukan oleh anak yang tidak cakap dianggap tidak sah, tindakan tersebut tidak secara otomatis menjadi batal. Namun, tindakan tersebut dapat dinyatakan batal berdasarkan pembatalan yang diajukan oleh pihak yang terkait, seperti orang tua, wali, atau oleh anak tersebut setelah mencapai usia dewasa.

Seperti contoh kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Skt penggugat menggugat anggota keluarganya dan orang-orang yang terlibat dalam pembuatan akta jual beli tanah yang dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Dalam kasus ini dijelaskan bahwa Aditya Lakso Kurniawan sebagai Penggugat melawan Candra Wibowo, S.E. sebagai Tergugat I, Bambang Prihandoko sebagai Tergugat II, Rahmatika Intan Noermalah sebagai Tergugat III, Hayu Muriandari, S.H. selaku PPAT. sebagai Tergugat IV, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Surakarta sebagai Turut Tergugat. Sengketa ini bermula pada tanggal 17 Mei 2017 di mana Bambang Prihandoko, Rahmatika Intan Noermalah, dan Aditya Laksono Kurniawan mendapatkan warisan dari Almarhumah Endang Dwi Laksanawati yang merupakan istri dari Bambang Prihandoko sekaligus ibu dari Rahmatika Intan Noermalah dan Aditya Laksono berupa sebidang tanah seluas 271 m² yang terletak di Desa Mangkubumen, Kota Surakarta dengan Sertipikat Hak Milik

Nomor 793/Mangkubumen tercatat atas nama Bambang Prihandoko, Rahmatika Intan Noermalah, dan Aditya Laksono Kurniawan.

Pada tanggal 19 Juli 2017, Candra Wibowo, S.E. terjadi kesepakatan untuk membeli tanah tersebut. Kemudian, Candra Wibowo, S.E., Bambang Prihandoko, dan Rahmatika Intan Noermalah membuat akta jual beli nomor 60/2017 tertanggal 19 Juli 2017 di hadapan PPAT Hayu Muriandari, S.H. Pada waktu itu, Aditya Laksono Kurniawan yang lahir pada tanggal 13 September 1999 saat itu masih berusia tujuh belas tahun. Namun Bambang Prihandoko 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 Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Oleh karena itu, Aditya Laksono Kurniawan mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk membatalkan jual beli tanah tersebut.

Undang-undang memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang belum dewasa atau tidak cakap berupa hak pembatalan. Mengenai perjanjian yang dibuat oleh seseorang yang masuk dalam kategori tidak cakap, Pasal 1331 KUH Perdata menyatakan bahwa orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat persetujuan, dapat menuntut pembatalan perikatan yang telah mereka buat dalam hal kuasa untuk itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Dalam pengerjaan penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada salah satu PPAT yang ada di Surabaya dengan menanyakan beberapa hal seperti bagaimana keabsahan Akta Jual Beli tanah terhadap penjual di bawah umur

dan tanggung jawab PPAT sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, kemudian penulis tertarik untuk mengangkat judul penelitian yang dituangkan dalam judul **“KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yakni:

1. Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual yang masih dibawah umur?
2. Bagaimana tanggung jawab PPAT sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual yang masih dibawah umur?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak tercapai dalam penelitian, yakni:

1. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual yang masih dibawah umur.
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PPAT sebagai pihak yang membuat Akta Jual Beli hak atas tanah terhadap penjual yang masih dibawah umur.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat menjadi kajian pengetahuan ilmu hukum khususnya dalam hal hukum perdata mengenai Akta Jual Beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis diharapkan penelitian ini dapat menjadi sarana yang bermanfaat dalam mengimplementasikan pengetahuan penulis mengenai keabsahan akta jual beli.
- b. Bagi Pembaca diharapkan dapat bermanfaat sebagai acuan agar pembaca mengetahui keabsahan suatu akta jual beli. Sehingga dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang sah.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian terdahulu terkait Keabsahan Akta Jual Beli diantaranya sebagai berikut:

No.	Nama Penulis, Judul, Tahun	Rumusan Masalah	Persamaan dan Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Sekar Puspita Arum. (2023). Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Milik Anak di Bawah Umur Tanpa Adanya Izin Pengadilan (Studi	1. Bagaimana ketentuan penunjukan sebagai wali bagi orang tua untuk dapat bertindak mewakili anaknya?	Meneliti terkait akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh penjual dibawah umur.	Dalam penelitian penulis lebih memfokuskan untuk menganalisis

	Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt).	2.Kedudukan akta jual beli tanah milik anak di bawah umur yang dibuat tanpa adanya izin pengadilan?		putusan pengadilan.
--	-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------

Tabel 1.
Novelty Penelitian

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³ Fokus penelitian ini menganalisis peraturan serta perbandingan hukum, dan putusan pengadilan guna memahami dan mengevaluasi norma-norma hukum yang berlaku.

Penelitian yuridis normatif membantu dalam memberikan pemahaman yang lebih baik tentang ketentuan hukum yang ada. Dengan melakukan analisis mendalam terhadap dokumen hukum seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan, penelitian ini dapat membantu dalam pengembangan hukum dengan menyusun teori-teori hukum baru, memperkenalkan

³ Amiruddin & Zainal asikin. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hlm. 118.

konsep-konsep hukum yang lebih maju, atau mengevaluasi relevansi dan efektivitas hukum yang sudah ada dalam menanggapi perkembangan masyarakat dan kebutuhan zaman.

1.6.2 Pendekatan

Tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif, analisis hukum yang dihasilkan akan lebih akurat jika dibantu dengan beberapa pendekatan lain untuk memperbanyak pertimbangan-pertimbangan yang tepat untuk menghadapi masalah hukum yang dihadapi.⁴

2. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum dengan menganalisis kasus-kasus yang telah diputus, seperti yang terdokumentasi dalam yurisprudensi. Pendekatan ini biasanya melibatkan analisis terhadap putusan-putusan pengadilan, keputusan lembaga hukum, atau dokumen-dokumen lain yang menggambarkan bagaimana hukum diterapkan.⁵

⁴ Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm. 134.

⁵ *Ibid.*, Hlm. 146.

3. Pendekatan analisis (*analytical approach*)

Pendekatan analisis dalam studi hukum adalah metode yang mengutamakan analisis mendalam terhadap bahan hukum untuk pemahaman yang lebih dalam terhadap istilah-istilah yang terkandung dalam peraturan hukum yang sedang diteliti. Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada pemahaman konsepsional atau teoretis, tetapi juga dalam praktik hukum serta dalam putusan-putusan hukum yang telah ada.⁶

1.6.3 Bahan Hukum

Sumber data dalam penelitian hukum normatif umumnya terdiri dari bahan-bahan tertulis yang berkaitan dengan hukum, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan. Penelitian ini berfokus pada kesesuaian peraturan yang berlaku dengan peristiwa yang terjadi terhadap akibat hukum yang ditimbulkan. Berikut merupakan penjelasan mengenai data yang digunakan pada penelitian ini:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan di bidang hukum yang mengikat.⁷

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

⁶ *Ibid.*, Hlm. 138.

⁷ Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hal. 10.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
 3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 4. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Klas 1A Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Skt
- b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁸ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, dan pendapat para sarjana atau ahli hukum.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, yang fokusnya pada analisis norma hukum yang berlaku. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, di mana peneliti akan mengumpulkan bahan-bahan hukum dari berbagai sumber literatur. Teknik studi kepustakaan diperlukan untuk mencari berbagai bahan hukum yang diperlukan, termasuk bahan hukum primer (seperti undang-undang, peraturan perundang-

⁸ Peter Mahmud Marzuki. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal.142.

undangan), bahan hukum sekunder (seperti buku teks, jurnal hukum, putusan pengadilan), serta bahan lain yang relevan dengan ruang lingkup penelitian ini.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Data yang diperoleh dalam mendukung penelitian ini menggunakan data yang bersifat kualitatif. Analisis kualitatif adalah metode analisis yang bertujuan untuk memahami fenomena atau peristiwa dengan cara mendalam, menggunakan data yang bersifat deskriptif atau kualitatif. Menganalisis sesuatu fenomena sesuai dengan fakta adalah salah satu aspek penting dari analisis kualitatif. Tujuan akhirnya adalah untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang hal yang sedang diteliti, serta untuk membuat generalisasi yang relevan atau menarik bagi bidang penelitian hukum.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang dibagi berdasarkan sub-sub bagian. Agar lebih mudah dalam memahami keseluruhan isi dari hasil penelitian ini dibuatlah sistematika penulisan dengan judul skripsi “**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PENJUAL DIBAWAH UMUR YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**”. yang mana sub-bab tersebut akan memperoleh ruang lingkup yang jelas serta menjangkau seluruh cakupan dari aspek permasalahan dalam penelitian ini. Sehingga dalam

sistematika penulisan ini adapun urutan dari tata penyusunan dan letak kepenulisan pada masing-masing bab serta pokok-pokok pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab satu pada penelitian ini berisi pendahuluan, pada bab ini secara umum menjelaskan mengenai pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian ini. Pembahasan ini bertujuan sebagai pengantar untuk masuk ke pokok isu permasalahan yang akan dibahas. Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian Pustaka, dan metode penelitian yang digunakan.

Bab dua adalah hasil pembahasan mengenai rumusan masalah yang pertama. Pada sub-bab pertama akan membahas prosedur melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur, sub-bab kedua berisi penjelasan akibat hukum jika persyaratan untuk melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur tidak dipenuhi.

Bab tiga adalah hasil pembahasan mengenai rumusan masalah yang kedua. Pada sub-bab pertama berisi hal yang harus diperhatikan PPAT dalam membuat akta jual beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur, sub-bab kedua menjelaskan mengenai akibat hukum dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah terhadap penjual dibawah umur yang beberapa syaratnya tidak terpenuhi.

Bab empat sebagai bab terakhir di penulisan ini. Bab ini berisikan tentang kesimpulan dari pembahasan atas rumusan masalah

yang telah diuraikan dan juga terdapat saran atau rekomendasi berdasarkan hasil dari penelitian ini.

1.7 Kajian Pustaka

1.7.1 Tinjauan Tentang Perjanjian

1.7.1.1 Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan definisi tentang perjanjian, yaitu :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dengan kata lain perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih berjanji untuk melakukan suatu hal tertentu.⁹ Perjanjian adalah suatu kesepakatan atau kontrak antara dua orang atau lebih di mana setiap pihak menyetujui untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian dapat mencakup berbagai hal, termasuk pembelian dan penjualan barang atau jasa, sewa-menyewa properti, kerjasama bisnis, dan sebagainya. Perjanjian dapat bersifat tertulis atau lisan, perjanjian tertulis lebih sering digunakan karena lebih mudah untuk dibuktikan isinya. Dalam banyak kasus, perjanjian tertulis juga memberikan kejelasan dan keamanan yang lebih besar bagi

⁹ Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa, Jakarta. Hlm 1.

pihak-pihak yang terlibat. Namun demikian, perjanjian lisan juga dapat diakui oleh hukum, tergantung pada yurisdiksi dan keadaan spesifik dari perjanjian tersebut.

1.7.1.2 Asas-Asas Perjanjian

1. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak yaitu dengan memberikan kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian untuk menentukan isi perjanjian tersebut tanpa paksaan dari pihak lain. Dalam prakteknya, kebebasan berkontrak sering kali dipandang sebagai prinsip yang penting karena memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak yang terlibat untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Prinsip ini merupakan salah satu prinsip dasar dalam hukum kontrak di banyak sistem hukum di seluruh dunia.

2. Asas konsensualisme

Konsensualisme adalah sebuah doktrin atau konsep hukum yang menekankan bahwa suatu perjanjian atau kesepakatan sah terbentuk ketika terjadi persetujuan antara para pihak yang terlibat, tanpa memerlukan adanya bukti tertulis atau formalitas lainnya. Dalam konteks hukum perjanjian, konsensualisme menekankan pada pentingnya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat sebagai

elemen utama dalam pembentukan kontrak. Prinsip konsensualisme menjadi dasar dari banyak perjanjian asalkan terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, baik secara lisan maupun tertulis, kontrak dianggap sah dan mengikat.

3. Asas kepastian hukum

Kepastian hukum sangat penting karena menjadi dasar bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk mengetahui hak dan kewajiban mereka secara jelas. Perjanjian harus memuat ketentuan-ketentuan yang jelas dan tegas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus patuh terhadap peraturan dan hukum yang mengatur jenis perjanjian serta memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

4. Asas itikad baik

Asas ini mengacu pada keharusan para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian untuk bertindak dengan itikad baik dan jujur satu sama lain dalam menjalankan kewajiban dan hak-hak yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Asas ini mendasarkan dirinya pada keyakinan bahwa perjanjian harus didasarkan pada kepercayaan dan integritas antara para pihak yang terlibat.

Hal ini membantu untuk meminimalkan risiko konflik dan perselisihan antara para pihak.

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian menerangkan bahwa pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian haruslah individu yang memiliki kapasitas hukum untuk melakukan kontrak. Mereka harus cukup dewasa secara mental dan tidak dalam kondisi yang menghalangi kemampuan mereka untuk memahami konsekuensi dari perjanjian yang mereka buat. Jika salah satu pihak tidak memenuhi asas kepribadian ini, perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau tidak mengikat, dan pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan hukum untuk pembatalan perjanjian.

1.7.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang dibuat agar mempunyai kekuatan hukum harus memenuhi persyaratan yang ditentukan. Pada Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian akan dianggap sah apabila syarat-syarat yang termuat dalam pasal tersebut terpenuhi.¹⁰ Syarat yang dimaksud sebagai berikut:

- a. Kesepakatan para pihak

¹⁰ Afif khalid. (2023). Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian. *Jurnal legal Reasoning*. Vol. 5 No. 2. Hlm. 111.

Kesepakatan para pihak menjadi unsur yang sangat penting dalam membentuk perjanjian yang sah. Jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut mungkin tidak akan dianggap sah atau dapat dibatalkan. Pentingnya sebuah kesepakatan para pihak adalah untuk menciptakan kejelasan dan saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat, serta untuk menghindari konflik di masa mendatang. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa kesepakatan para pihak dibuat dengan cermat dan memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

b. Kecakapan para pihak

Setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Tidak cakap menurut hukum merujuk kepada keadaan seseorang yang tidak memiliki kemampuan hukum untuk melakukan tindakan hukum atau membuat keputusan hukum yang sah. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang yang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan. Hal tersebut tertuang dalam ketentuan pasal 330 ayat (1) KUH Perdata.

c. Suatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut menjadi bagian dari obyek perjanjian itu sendiri. Obyek perjanjian mengacu pada substansi atau materi yang menjadi pokok dari kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Ketentuan yang tertera dalam Pasal 1332 KUH Perdata menerangkan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan dan pada Pasal 1333 KUH Perdata dijelaskan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya.

d. Suatu sebab yang halal

Perjanjian harus memiliki isi yang sah dan tujuan baik yang ingin dicapai. Isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku, prinsip-prinsip kesusilaan, atau ketertiban umum. Ini adalah bagian dari prinsip-prinsip umum dalam hukum kontrak yang dirancang untuk memastikan keadilan dan kepatuhan terhadap norma-norma yang berlaku dalam masyarakat. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada Pasal 1337 KUH Perdata yang menerangkan suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu

dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.¹¹

1.7.2 Tinjauan Umum Akta Jual Beli

1.7.2.1 Pengertian Akta Jual Beli

Akta Jual Beli adalah dokumen resmi yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk merekam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena transaksi jual beli. PPAT adalah pihak yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹² Akta jual beli memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Hal ini menjaga keabsahan transaksi serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Akta jual beli adalah instrumen legal yang penting dalam proses jual beli tanah dan dibuat oleh PPAT untuk mencatat perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena transaksi jual beli.

1.7.2.2 Manfaat Akta Jual Beli

Semua pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli adalah bukti resmi yang menunjukkan bahwa transaksi penjualan tanah telah dilakukan secara sah.

¹¹ Subekti. *Op.Cit.* Hlm. 17-20.

¹² Habib Adjie. (2011). *Merajut Pemikiran Dalam Dunia NOTARIS & PPAT*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.. Hlm. 102.

Akta jual beli juga digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertahanan berikut dengan beberapa dokumen pendukungnya. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah harus mengikuti prosedur yang ditetapkan untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum transaksi tersebut.¹³

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut;
2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut; dan
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notarial sebagai alat bukti, maka harus dilihat apakah ada yang tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.¹⁴

¹³ Taufik Hidayat. (2022). Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan*. Hlm. 55.

¹⁴ Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama. Hlm. 49.

1.7.2.3 Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli

Notaris PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik, termasuk akta jual beli tanah. Mereka bertindak sebagai saksi yang memiliki kewenangan dan keahlian untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan hukum dan tidak ada unsur paksaan atau penipuan. Akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat di mata hukum.¹⁵ Dalam proses pembuatan akta jual beli, pihak-pihak yang terlibat biasanya hadir di hadapan notaris untuk menandatangani dokumen tersebut. Hal ini memberikan bukti bahwa mereka secara sukarela setuju dengan isi akta tersebut.

1.7.3 Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1.7.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat beberapa akta seperti pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Wewenang PPAT untuk membuat akta-akta tersebut didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT biasanya merupakan pejabat yang telah

¹⁵ Domitila, P., Siti, R., Rachmawati. (2023). Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan. *Tanjungpura Acta Borneo Journal*. Hlm. 47.

memiliki lisensi atau sertifikasi khusus dalam bidang pembuatan akta tanah dan tunduk pada aturan serta standar yang telah ditetapkan oleh otoritas yang berwenang dalam hal pembuatan akta tanah.

Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, Notaris PPAT harus memastikan bahwa semua prosedur administrasi yang diperlukan telah dipenuhi. Mereka harus memastikan bahwa dokumen-dokumen yang diperlukan telah lengkap dan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Peran Notaris PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah, selain membantu menciptakan tata tertib administrasi pertanahan PPAT juga harus memastikan kepatuhan terhadap peraturan hukum, dan melindungi kepentingan kedua belah pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.¹⁶

1.7.3.2 Penggolongan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT digolongkan menjadi 3 (tiga) kelompok yaitu :

1. PPAT pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara Indonesia untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan

¹⁶ Nursania Dasopang. (2023). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kasus Di Kantor Notaris/PPAT Manahan Harahap, S.H, M.Kn). *Journal Khafi*. Hlm. 5.

dengan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. PPAT memiliki tanggung jawab dan kewajiban tertentu dalam proses pembuatan akta-akta tersebut, termasuk memastikan keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tanah.

2. PPAT Sementara ditunjuk oleh pemerintah untuk melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di daerah di mana belum cukup terdapat PPAT tetap. Hal ini dilakukan untuk menjalankan fungsi dan kewenangan sebagaimana yang dimiliki oleh PPAT tetap. Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah suatu langkah yang diambil untuk memastikan bahwa layanan pembuatan akta tanah dapat tersedia di daerah yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah secara cukup. Ini dilakukan untuk melayani kebutuhan masyarakat terkait dengan transaksi dan urusan pertanahan di daerah tersebut.¹⁷

PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Sebagai pejabat

¹⁷ Salim, S., Wira, F., Amelia, N. (2024). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Peralihan hak atastanah. *SENTRI : Jurnal Riset Ilmiah*. Vol. 3 No. 3. Hlm. 1762.

Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk, PPAT Khusus mempunyai tanggung jawab untuk menyusun dan mengesahkan akta-akta tanah sesuai dengan peraturan-undangan yang berlaku. PPAT Khusus biasanya ditugaskan untuk melakukan pembuatan akta-akta tanah dalam konteks pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Mereka harus memastikan bahwa proses pembuatan akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memenuhi persyaratan administratif yang diperlukan.¹⁸

1.7.3.3 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli

Secara umum kewenangan PPAT dalam membuat akta jual beli tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Memeriksa Kepastian Hukum Tanah

PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijual telah memiliki status hukum yang jelas, termasuk status kepemilikan dan hak-hak yang terkait.

- Memeriksa Kelengkapan Dokumen

PPAT berwenang untuk memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam transaksi jual

¹⁸ *Ibid.* Hlm. 1763.

beli tanah, seperti sertifikat tanah, bukti-bukti identitas pemilik, dan dokumen lain yang relevan.

- **Membuat Akta Jual Beli**

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah berdasarkan informasi yang diperoleh dari pemeriksaan dokumen dan pembicaraan dengan para pihak yang terlibat dalam transaksi.

- **Menyaksikan Penandatanganan Akta**

PPAT bertugas untuk menyaksikan penandatanganan akta jual beli oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

- **Mendaftarkan Akta Jual Beli**

Setelah akta jual beli telah ditandatangani, PPAT memiliki kewenangan untuk mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan atau lembaga yang berwenang untuk memastikan bahwa transaksi tersebut sah secara hukum dan tercatat dengan benar.¹⁹

1.7.4 Tinjauan Umum Anak Dibawah Umur

1.7.4.1 Pengertian Anak Dibawah Umur

Anak adalah seseorang yang belum mencapai usia dewasa menurut hukum. Secara umum anak di bawah umur

¹⁹Addien Ifitah. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Jurnal Lex Privatum*, Vol. II. No. 3. Hlm. 51.

adalah seseorang yang belum mencapai usia legal untuk menikah, memberikan persetujuan hukum secara sah, dan untuk melakukan beberapa tindakan hukum lainnya. Di banyak negara, usia di bawah umur sering kali ditetapkan pada usia 18 tahun, tetapi bisa juga lebih rendah atau lebih tinggi tergantung pada peraturan setempat.²⁰ Selain itu, anak di bawah umur juga dapat mengacu pada seseorang yang belum mencapai kedewasaan fisik, emosional, atau intelektual

1.7.4.2 Batasan Usia Dibawah Umur

Ketentuan berapa usia dewasa atau batasan usia anak di Indonesia terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang perkawinan

UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Dalam Pasal 47 ayat (1) dinyatakan sebagai berikut :

“anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan pernikahan ada di bawah kekuasaan orang tua selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya”.

Menurut Undang-Undang Perkawinan menyebutkan bahwa seseorang dinyatakan cakap untuk menikah adalah

²⁰ Mhd Yadi Harahap. (2020). *Batas Kedewasaan Anak Untuk Cakap Hukum Dalam Perspektif Peraturan Di Indonesia. JGSIMS. Jurnal Gender dan Inklusi Sosial dalam Masyarakat Muslim*, 1 (1). Hlm. 39.

ketika mencapai umur 18 tahun atau lebih. Seseorang yang belum mencapai umur 18 tahun maka masih berada di bawah kekuasaan orang tuanya.

2. Undang-Undang Jabatan Notaris

Dalam Pasal 39 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menerangkan bahwa seseorang yang menghadap Notaris untuk membuat akta harus memenuhi syarat paling rendah berusia *18 (delapan belas) tahun* atau sudah menikah.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa penentuan batas usia dewasa atau cakap hukum tergantung pada hal apa seseorang melakukan perbuatan hukum dan undang-undang yang mengaturnya.