

## **II. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Kecakapan Bertindak dalam Hukum Perdata**

#### **1. Kewenangan Hukum, Kecakapan Bertindak, dan Kewenangan Bertindak**

Kewenangan hukum adalah kewenangan untuk menjadi subyek hukum. Subyek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban. Pendukung hak dan kewajiban itu disebut orang. Orang dalam arti hukum terdiri dari manusia pribadi dan badan hukum. Manusia pribadi adalah subjek hukum dalam arti biologis, sebagai gejala alam, sebagai makhluk budaya yang berakal, berperasaan, dan berkehendak. Badan hukum adalah subjek hukum dalam arti yuridis, sebagai gejala dalam hidup bermasyarakat, sebagai badan ciptaan manusia berdasarkan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban seperti manusia pribadi. Secara prinsipil badan hukum berbeda dengan 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 ciptaan manusia pribadi berdasarkan hukum, dapat dibubarkan oleh pembentuknya.
- b. Manusia pribadi sehingga dapat kawin dan memiliki keturunan. Sedangkan badan hukum tidak.
- c. Manusia pribadi dapat menjadi ahli waris. Sedangkan badan hukum tidak.
- d. <sup>2</sup>

Apabila semua manusia dan badan hukum bisa menjadi pendukung hak dan kewajiban, maka belum berarti bahwa semua subyek 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 hukum pada umumnya.

Pada macam-macam subyek hukum, ada subyek hukum 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, subyek hukum pada umumnya, dan untuk tindakan-tindakan hukum pada umumnya, sedangkan kewenangan bertindak adalah mengenai kewenangan bertindak khusus, yang hanya tertuju pada orang-orang tertentu untuk tindakan-tindakan hukum tertentu saja.

## **2. Syarat Kecakapan Bertindak**

Menurut hukum, semua orang dalam keadaan cakap (bewenang) bertindak, sehingga mereka dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat atau menandatangani suatu perjanjian, kecuali mereka yang diatur dalam undang-

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2000. hlm. 27

undang. Mereka yang dikecualikan ini disebut orang yang tidak cakap (tidak berwenang) melakukan suatu tindakan hukum, yaitu pihak-pihak sebagai berikut:

- a. Anak yang belum dewasa
- b. Orang yang berada di bawah pengampuan
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu

Namun berdasarkan SEMA nomor 3/1963 juncto Pasal 31 Undang-undang nomor 1 tahun 1974, perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri

- d. Orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu

Jika salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian ternyata tidak cakap berbuat, maka konsekuensi yuridisnya adalah sebagai berikut:

1. Jika perjanjian tersebut dibuat oleh anak di bawah umur (belum dewasa), maka perjanjian tersebut akan batal atas permintaan dari pihak anak yang belum dewasa tersebut, semata-mata karena alasan kebelum-dewasaannya tersebut. Lihat Pasal 1446 ayat (1) KUH Perdata juncto Pasal 1331 ayat (1) KUH Perdata.
2. Jika perjanjian dibuat oleh orang yang berada di bawah pengampuan, maka perjanjian tersebut batal atas permintaan dari orang yang berada di bawah pengampuan tersebut, dengan alasan semata-mata karena keberadaannya di bawah pengampuan tersebut.

3. Jika perjanjian tersebut dibuat oleh perempuan yang bersuami, maka perjanjian tersebut akan batal sekedar perjanjian tersebut dibuat dengan melampaui kekuasaannya.
4. Terhadap perjanjian yang dibuat oleh orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu, maka mereka dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut, kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang.
5. Perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang tidak cakap bertindak tersebut, yang kemudian dinyatakan batal, maka para pihak dalam perjanjian tersebut harus menempatkan perjanjian tersebut pada keadaan sebelum perjanjian dibuat, jadi perjanjian tersebut dianggap seolah-olah tidak ada.<sup>3</sup>

Jadi, salah satu syarat agar suatu perjanjian sah, perjanjian tersebut haruslah dibuat oleh orang yang cakap berbuat berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, antara lain dibuat oleh orang yang sudah dewasa. Berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata, orang yang belum dewasa menurut hukum adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak kawin sebelumnya. Oleh karena itu, apabila ditafsirkan secara terbalik, maka orang yang dianggap dewasa dan cakap berbuat menurut hukum adalah:

1. Sudah genap berumur 21 tahun
2. Sudah kawin, meskipun belum genap 21 tahun
3. Tidak berada di bawah pengampuan

---

<sup>3</sup> Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2014. hlm. 196-197

Akan tetapi, Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan menentukan bahwa umur dewasa seseorang adalah 18 tahun (*vide* Pasal 47 *juncto* Pasal 50 Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan), dan tentunya undang-undang ini berlaku untuk seluruh bangsa Indonesia, tanpa melihat gender, suku, rasa, agama, dan sebagainya. Dengan demikian secara yuridis, sekarang ini umur dewasa seseorang adalah 18 tahun. Umur dewasa 18 tahun ini telah diperkuat pula oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 477 K/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1978. Namun demikian, dalam praktik sehari-hari, misalnya untuk membuat perjanjian yang penting, untuk umur dewasa, masih banyak yang memberlakukan 21 tahun sebagaimana yang disebutkan dalam KUH Perdata.

## **B. Pengertian tentang Anak**

Anak merupakan pribadi (*person*) yang memiliki dimensi khusus dalam kehidupannya, di mana selain tumbuh kembangnya memerlukan bantuan orang tua, faktor lingkungan juga memiliki peranan yang sangat penting dalam mempengaruhi kepribadian si anak ketika menyongsong fase kedewasaannya kelak. Yang dimaksud dengan anak adalah seseorang sejak mulai berada dalam kandungan sampai usia 18 tahun dan belum pernah kawin. Undang-undang memberikan beberapa terminologi anak berdasarkan fungsi dan kedudukannya antara lain sebagai berikut:<sup>4</sup>

### a. Undang-undang Nomor 23 tahun 2002 tentang Perlindungan Anak

Anak adalah amanah sekaligus karunia Tuhan yang Maha Esa, yang senantiasa harus kita jaga karena dalam dirinya melekat harkat, martabat, dan hak-hak sebagai manusia yang harus dijunjung tinggi. Hak asasi anak

---

<sup>4</sup> D.Y. Witanto, *Hukum Keluarga Hak dan Kedudukan Anak Luar Kawin*. Prestasi Pustaka, Jakarta. 2012, hlm. 4-5

merupakan bagian dari hak asasi manusia yang termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Konvensi Perserikat Bangsa-Bangsa tentang Hak-Hak Anak. Dari sisi kehidupan berbangsa dan bernegara, anak adalah masa depan bangsa dan generasi penerus cita-cita bangsa, sehingga setiap anak berhak atas kelangsungan hidup, tumbuh dan berkembang, berpartisipasi serta berhak atas perlindungan dari tindak kekerasan dan diskriminasi serta hak sipil dan kebebasan

b. Undang-Undang Nomor 3 tahun 1997 tentang Pengadilan Anak

Anak adalah bagian dari generasi muda sebagai salah satu sumber daya manusia yang merupakan potensi dan penerus cita-cita perjuangan bangsa, yang memiliki peranan strategis dan mempunyai ciri dan sifat khusus, memerlukan pembinaan dan perlindungan dalam rangka menjamin pertumbuhan dan perkembangan fisik, mental dan sosial secara utuh, serasi, selaras dan seimbang

c. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak

Anak adalah potensi serta penerus cita-cita bangsa yang dasar-dasarnya telah diletakkan oleh generasi sebelumnya

d. Peraturan Pemerintah Nomor 54 tahun 2007 tentang Pengangkatan Anak

Anak merupakan bagian dari generasi muda, penerus cita-cita perjuangan bangsa dan sumber daya manusia bagi pembangunan nasional

Dari beberapa terminologi di atas pada prinsipnya mengandung persamaan persepsi bahwa anak adalah pribadi yang memiliki peran penting dan strategis dalam memikul tanggung jawab masa depan bangsa. Anak mempunyai ciri dalam

dimensi kehidupan yang khusus sehingga tidak bisa dilepaskan dari peranan orang tua dalam memelihara dan mendidiknya hingga ia mencapai masa kedewasaannya.

Hukum membedakan antara keturunan yang sah dan keturunan yang tidak sah. Keturunan yang sah didasarkan atas adanya perkawinan yang sah, dalam arti bahwa yang satu adalah keturunan yang lain berdasarkan kelahiran dalam atau sebagai akibat perkawinan yang sah. Anak-anak yang demikian disebut anak sah. Sedangkan keturunan yang tidak sah adalah keturunan yang tidak didasarkan atas suatu perkawinan yang sah. Anak-anak yang demikian disebut anak luar kawin.<sup>5</sup>

### **C. Kekuasaan Orang Tua**

Kekuasaan orang tua adalah kekuasaan yang dilakukan oleh bapak dan ibu selama mereka terikat dalam perkawinan terhadap anak-anaknya yang belum dewasa, sejauh mereka tidak dilepaskan atau dipecat dari kekuasaan itu.

Menurut Pasal 300 KUH Perdata, kekuasaan orang tua biasanya dilakukan pihak bapak. Jika bapak berada dalam keadaan tidak mungkin untuk melakukan kekuasaan orang tua, maka kekuasaan itu dilakukan oleh ibu.<sup>6</sup>

Kekuasaan orang tua, terutama berisi kewajiban untuk mendidik dan memelihara anaknya. Pemeliharaan meliputi pemberian nafkah, pakaian, dan perumahan. Pada umumnya seorang anak yang masih di bawah umur tidak cakap untuk bertindak sendiri sehingga ia harus diwakili oleh orang tua.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Keluarga tentang Kedudukan Anak dalam Undang-Undang*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 5

<sup>6</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm. 153

<sup>7</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 51

Kekuasaan orang tua terhadap harta kekayaan anak-anaknya yang belum dewasa diatur di dalam KUH Perdata, yaitu:

- a. Menurut ketentuan Pasal 307 ditegaskan bahwa: “Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Pasal 237 dan ayat terakhir Pasal 319e, setiap pemangku kekuasaan orang tua terhadap seorang anak yang belum dewasa, harus mengurus harta kekayaan anak itu.

Ketentuan ini tidak berlaku sekedar mengenai barang-barang, yang mana, baik karena suatu perbuatan perdata antara yang masih hidup, maupun karena suatu surat wasiat, telah dihibahkan atau dihibahwasiatkan kepada anak-anak, dengan penegasan, bahwa pengurusan akan barang-barang tadi hendaknya diselenggarakan oleh seorang pengurus atau lebih yang ditunjuk untuk itu di luar orang yang melakukan kekuasaan orang tua.

Orang yang melakukan kekuasaan orang tua mempunyai hak untuk meminta perhitungan dan pertanggungjawaban dari orang-orang tersebut selama anaknya belum dewasa, meskipun ada pengangkatan pengurus-pengurus khusus seperti di atas.

- b. Barang siapa karena kekuasaan orang tua yang ada padanya, wajib mengurus harta kekayaan anak-anaknya, harus bertanggung jawab baik atas kepemilikan harta kekayaan tadi, maupun atas segala hasil dari barang-barang, yang mana ia diperbolehkan menikmatinya.

Mengenai barang-barang yang hasilnya menurut undang-undang boleh dinikmatinya, ia hanya bertanggung jawab atas hak miliknya.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Sudarsono. *Hukum Kekeluargaan Nasional*. Rineka Cipta, Jakarta. 1991. hlm. 24-25



Mengenai hak orang tua menikmati harta kekayaan anaknya, maka menurut Pasal 311 KUH Perdata orang tua boleh menikmati segala hasil harta kekayaan anaknya yang belum dewasa. Pengecualiannya diatur dalam Pasal 313 KUH Perdata yaitu orang tua tidak berhak menikmati barang milik anak, yang:

- a. Diperoleh anak itu sendiri dari pekerjaan dan usaha sendiri
- b. Dihilangkan dengan akta semasa pewaris masih hidup atau dihibahkan dengan wasiat kepada mereka, dengan persyaratan tegas, bahwa kedua orang tua mereka tidak berhak menikmati hasilnya

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 49, kedua orang tua dapat dicabut kekuasaannya terhadap seorang anak atau lebih untuk waktu yang tertentu atas permintaan orang tua yang lain, keluarga anak dalam garis lurus ke atas dan saudara kandung yang telah dewasa atau pejabat yang berwenang, dengan keputusan pengadilan dalam hal-hal ia sangat melalaikan kewajibannya terhadap anaknya, berkelakuan buruk, tetapi meskipun orang tua dicabut kekuasaannya mereka masih tetap berkewajiban untuk memberi biaya pemeliharaan kepada anak tersebut.

#### **D. Perwalian**

Arti perwalian menurut Hukum Perdata adalah pengawasan terhadap anak yang masih di bawah umur, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengurusan benda atau kekayaan anak tersebut sesuai dengan aturan undang-undang.

Anak yang berada di bawah perwalian adalah:

- a. Anak sah yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaannya sebagai orang tua
- b. Anak sah yang orang tuanya telah bercerai
- c. Anak yang lahir di luar perkawinan

Menurut KUH Perdata terdapat 3 jenis perwalian, yaitu:

- a. Perwalian menurut undang-undang (Pasal 345 KUH Perdata)  
Bila salah satu dari orang tua meninggal dunia, maka perwalian anak yang belum dewasa dipangku demi hukum oleh orang tua yang masih hidup, sejauh orang tua itu tidak dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan orang tua.
- b. Perwalian dengan wasiat (Pasal 355 KUH Perdata)  
Masing-masing orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua atau perwalian atas seorang atau beberapa orang anaknya, berhak mengangkat seorang wali bagi anak-anaknya itu, jika sesudah ia meninggal dunia, demi hukum atau karena penetapan Hakim yang dimaksud dalam alinea terakhir Pasal 353, perwalian tidak dilakukan pihak lain dari orang tua.
- c. Perwalian yang diangkat oleh hakim (Pasal 359 KUH Perdata)  
Bila anak belum dewasa yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya sebelumnya tidak diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda.

Pada umumnya dalam tiap perwalian, hanya ada seorang wali saja kecuali jika seorang wali ibu (*moedervoogdes*) menikah lagi, dalam hal mana suaminya menjadi wali serta (*medevoogd*).

Menurut ketentuan Pasal 51 ayat 2 UU Perkawinan, yang dapat ditunjuk sebagai wali adalah keluarga anak yang belum dewasa tersebut atau orang lain. Siapa yang dimaksud dengan keluarga atau orang lain tersebut tidak terdapat penjelasannya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan pada Pasal 49 ayat 1 UU Perkawinan, dapat dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan keluarga itu adalah:

- a. Keluarga anak dalam garis lurus ke atas, misalnya kakek, baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu
- b. Saudara kandung yang telah dewasa, yaitu kakak dari anak tersebut

Selain pihak keluarga, ada kemungkinan orang lain dengan alasan tertentu ditunjuk oleh orang tua sebagai wali anaknya. Penunjukan itu dapat dilakukan secara lisan di hadapan dua orang saksi, atau dengan wasiat.

Mereka yang mungkin dapat ditunjuk sebagai wali harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Menurut ketentuan Pasal 51 ayat 2 UU Perkawinan syarat-syarat wali adalah:

- a. Orang yang sudah dewasa
- b. Orang yang berpikiran sehat
- c. Orang yang berlaku adil
- d. Orang yang jujur
- e. Orang yang berkelakuan baik

Perwalian dapat berakhir ditinjau dari dua keadaan, yaitu:

1. Pada hubungan dengan keadaan anak, dalam hal ini perwalian berakhir karena:
  - a. Anak di bawah perwalian telah dewasa menurut undang-undang
  - b. Anak melangsungkan perkawinan
  - c. Anak meninggal dunia
  - d. Timbulnya kembali kekuasaan orang tua si anak
  - e. Pengesahan seorang anak di luar kawin yang diakui
2. Pada hubungan dan tugas wali, dalam hal ini perwalian berakhir karena:
  - a. Ada pemecatan atau pembebasan atas diri si wali
  - b. Ada alasan pembebasan dan pemecatan dari perwalian (Pasal 380 KUH Perdata)

Alasan lain yang dapat menyebabkan pemecatan atas wali diatur dalam Pasal 382 KUH Perdata, yaitu:

- a. Jika wali berkelakuan buruk
- b. Jika dalam melaksanakan tugasnya wali tidak cakap atau menyalahgunakan kecakapannya
- c. Jika wali dalam keadaan pailit
- d. Jika wali untuk dirinya sendiri atau keluarganya melakukan perlawanan terhadap si anak tersebut
- e. Jika wali dijatuhi hukuman pidana yang telah berkekuatan hukum tetap
- f. Jika wali alpa memberitahukan terjadinya perwalian kepada Balai Harta Peninggalan (pasal 368 KUH Perdata)

- g. Jika wali tidak memberikan pertanggungjawaban kepada Balai Harta Peninggalan (pasal 372 KUH Perdata)

Undang-undang mengatur pula tentang wali pengawas. Menurut KUH Perdata ditetapkan bahwa kewajiban wali pengawas adalah mewakili kepentingan yang belum dewasa, apabila ini bertentangan dengan kepentingan wali, dengan tidak mengurang kewajiban-kewajiban pokok yang dibebankan kepada Balai Harta Peninggalan dalam surat instruksinya.

#### **E. Kedudukan Orang Tua sebagai Wali Terhadap Anak**

Peraturan di Indonesia menetapkan bahwa pada dasarnya orang tua adalah pihak yang berhak menjadi wali bagi anaknya. Orang tua mewakili anak mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan luar pengadilan, orang tua berkewajiban merawat dan mengembangkan harta anaknya yang belum dewasa atau di bawah pengampuan, dan tidak diperbolehkan memindahkan atau menggadaikannya kecuali jika kepentingan anak itu menghendaki atau adanya suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarkan lagi, serta orang tua bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan dan kelalaian dari kewajiban tersebut.

Perwalian itu ada, begitu juga dengan penetapannya berdasarkan pada Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yaitu apabila:

- a. Anak laki-laki dan perempuan yang belum berusia 18 tahun
- b. Anak-anak yang belum kawin
- c. Anak tersebut tidak berada di bawah kekuasaan orang tua

- d. Perwalian tersebut mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Pasal 51, perwalian terjadi karena:

- a. Wali dapat ditunjuk oleh salah seorang orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua sebelum ia meninggal, dengan surat wasiat atau dengan lisan dengan dua orang saksi
- b. Wali sedapat-dapatnya diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur, dan berkelakuan baik

Berdasarkan ketentuan tersebut, untuk dapat dibuat penetapan seseorang untuk menjadi wali dari seorang anak yang belum atau tidak cakap hukum, salah satu syaratnya adalah anak tersebut tidak di bawah kekuasaan orang tua.<sup>9</sup>

## **F. Jual-Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana

---

<sup>9</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt513205ad78e35/kekuasaan-orang-tua-terhadap-harta-kekayaan-anak> diakses pada tanggal 28 Juni 2015 pukul 21.00

penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>10</sup>

## 2. Unsur dalam Jual Beli

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesualisme yang menjiwai hukum perjanjian menurut KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan jasa.

Konsesualisme berasal dari kata “konsensus”, yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu kesesuaian kehendak. Artinya, apa yang dikehendaki oleh masing-masing pihak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut.<sup>11</sup>

### a. Barang/benda yang diperjualbelikan

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/*zaak*. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan.

Menurut ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

KUH Perdata mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-505 KUH Perdata yaitu:

#### 1) Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tidak bertubuh

---

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*. PT Alumni, Bandung, 2010. hlm. 243

<sup>11</sup> Richard Eddy. *Aspek Legal Properti*. Andi Offset. Yogyakarta, 2010, hlm. 55-56

- 2) Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tidak bergerak
- 3) Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan, yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUH Perdata sebagaimana berikut:

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUH Perdata)
- 2) Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan, yaitu dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 615 dan Pasal 620 KUH Perdata)
- 3) Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUH Perdata)

#### b. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak.<sup>12</sup> Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. PT Alumni, Bandung. 1986. hlm. 182



### 1) Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli di mana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

### 2) Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli di mana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meskipun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

### 3) Jual Beli dengan Pemesanan/*Indent*

Merupakan metode jual beli perumahan di mana dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

### c. Kewajiban Penjual

Bagi penjual ada kewajiban utama yaitu:

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan
- 2) Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

#### d. Kewajiban Pembeli

Menurut Abdulkadir Muhammad, kewajiban pokok pembeli itu ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian di mana jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan undang-undang.

### **3. Jual Beli Hak Atas Tanah**

Hukum perjanjian Indonesia yang berdasarkan pada KUH Perdata menganut sistem konsensual. Sistem perjanjian konsensual ini mengajarkan bahwa suatu

ikatan karena perjanjian sudah terjadi pada saat dibuatnya perjanjian, yaitu pada saat tercapainya kata sepakat, meskipun hanya kesepakatan lisan. Akan tetapi, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, undang-undang mensyaratkan adanya syarat tertulis agar suatu perjanjian menjadi sah menurut hukum. Keharusan tertulis untuk sahnya suatu perjanjian merupakan pengecualian dari prinsip hukum perjanjian yang berlaku umum bahwa perjanjian sudah terjadi dan mengikat meskipun belum ditulis atau tidak ditulis.

Pada umumnya, suatu perjanjian tidak perlu dibuat di hadapan pejabat tertentu, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu. Misalnya, terhadap perjanjian jual beli tanah yang harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Atau ada juga perjanjian yang harus dibuat di hadapan notaris. Misalnya perjanjian pendirian perseroan terbatas.<sup>13</sup>

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan serta harganya, walaupun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Pada jual beli hak atas tanah, dengan terjadinya jual beli sesuai Pasal 1458 KUH Perdata tersebut, hak milik atas tanah tersebut belumlah berpindah kepada pembelinya, walaupun pembeli sudah melunasi pembayaran atau tanah tersebut sudah diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli. Hak milik atas tanah tersebut baru

---

<sup>13</sup> Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2014. hlm. 205-206.

berpindah kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut sebagai penyerahan yuridis (*juridische levering*).<sup>14</sup>

Berpindahnya hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang yang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. Berpindahnya hak atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Jual beli tanah karena melibatkan uang yang biasanya tidak sedikit, lazimnya dilakukan dengan akta dari notaris.<sup>15</sup>

### **G. Gugatan Permohonan atau Gugatan Voluntair**

Permohonan atau gugatan voluntair adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ciri khas permohonan atau gugatan voluntair:

1. Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak semata (*for the benefit of one party only*)
  - a. Benar-benar murni untuk menyelesaikan kepentingan pemohon tentang sesuatu permasalahan perdata yang memerlukan kepastian hukum, misalnya permintaan izin dari pengadilan untuk melakukan tindakan tertentu
  - b. Dengan demikian pada prinsipnya, apa yang dipermasalahkan pemohon, tidak bersentuhan dengan hak dan kepentingan orang lain

---

<sup>14</sup> Efendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. RajaGrafindo Persada, Jakarta. 1994, hlm. 13-15

<sup>15</sup> Urip Santoso. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Kencana, Jakarta. 2012, hlm. 94

2. Permasalahan yang dimohon penyesuaian kepada PN, pada prinsipnya tanpa sengketa dengan pihak lain (*without disputes or differences with another party*)

Berdasarkan ukuran ini, tidak dibenarkan mengajukan permohonan tentang penyelesaian sengketa hak atau pemilikan maupun penyerahan serta pembayaran sesuatu oleh orang lain atau pihak ketiga.

3. Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat *ex-parte*

Benar-benar murni dan mutlak satu pihak atau bersifat *ex-parte*. Permohonan untuk kepentingan sepihak (*on behalf of one party*) atau yang terlibat dalam permasalahan hukum (*involving only one party to a legal matter*) yang diajukan dalam kasus itu, hanya satu pihak.<sup>16</sup>

## H. Putusan Permohonan

### 1. Bentuk Penetapan

Putusan yang berisi pertimbangan dan diktum penyelesaian permohonan dituangkan dalam bentuk penetapan, dan namanya juga disebut penetapan atau ketetapan (*beschikking; decree*). Bentuk ini membedakan penyelesaian yang dijatuhkan pengadilan dalam gugatan *contentiosa*. Dalam gugatan perdata yang bersifat partai, penyelesaian yang dijatuhkan berbentuk keputusan atau vonis (*award*).

### 2. Diktum Bersifat Deklaratoir

a. Diktumnya hanya berisi penegasan pernyataan atau deklarasi hukum tentang hal yang diminta

---

<sup>16</sup> Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta. 2012. hlm. 29

- b. Pengadilan tidak boleh mencantumkan diktum *condemnatoir* (yang mengandung hukuman) terhadap siapa pun
- c. Juga tidak pada memuat amar konstitutif, yaitu yang menciptakan suatu keadaan baru, seperti membatalkan perjanjian, menyetakan sebagai pemilik atas suatu barang dan sebagainya

## **I. Kekuatan Pembuktian Penetapan**

### **1. Penetapan sebagai Akta Otentik**

Setiap produk yang diterbitkan hakim atau pengadilan dalam menyelesaikan permasalahan yang diajukan kepadanya, dengan sendirinya merupakan akta otentik yaitu merupakan akta resmi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Bertolak dari doktrin yang dikemukakan di atas, setiap penetapan atau putusan yang dijatuhkan pengadilan bernilai sebagai akta otentik. Doktrin ini pun sesuai dengan ketentuan yang digariskan Pasal 1868 KUH Perdata:

*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat.*

Memperhatikan ketentuan yang mengatakan bahwa putusan pengadilan merupakan akta otentik, berarti sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata, pada diri putusan itu, melekat nilai ketentuan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*).

### **2. Nilai Kekuatan Pembuktian yang Melekat pada Penetapan Permohonan Hanya Terbatas kepada Diri Pemohon**

Meskipun penetapan yang dijatuhkan pengadilan berbentuk akta otentik, namun nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya, berbeda dengan yang terdapat pada putusan yang bersifat *contentiosa*. Dalam penetapan, sesuai dengan sifat proses pemeriksaannya yang bercorak *ex-parte* atau sepihak, nilai kekuatan pembuktian yang melekat dalam penetapan sama dengan sifat *ex-parte* itu sendiri, dalam arti:

- a. Nilai kekuatan pembuktiannya hanya mengikat pada diri pemohon saja
- b. Tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada orang lain atau kepada pihak ketiga

### 3. Pada Penetapan Tidak Melekat Asas *Ne bis In Idem*

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan kedua kalinya.

Tidak demikian halnya dengan penetapan. Pada dirinya hanya melekat kekuatan mengikat secara sepihak, yaitu pada diri pemohon, jadi tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian pada pihak mana pun. Oleh karena itu, pada penetapan tidak melekat *ne bis in idem*. Setiap orang yang merasa dirugikan oleh penetapan itu, dapat mengajukan gugatan atau perlawanan terhadapnya.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 40-42

## **J. Akibat Hukum**

Akibat hukum adalah akibat yang muncul karena adanya peristiwa, perbuatan, dan hubungan hukum. Suatu akibat hukum dapat muncul karena adanya perbuatan atau tindakan yang sengaja dilakukan agar muncul akibat yang dikehendaki sesuai dengan peraturan hukum, misalnya membuat surat pengakuan atau membuat surat wasiat.

Akibat hukum yang muncul dapat berupa lahir, muncul atau bahkan lenyapnya suatu peristiwa (keadaan) hukum, misal karena kematian menimbulkan hak waris sekaligus lenyapnya alimentasi yaitu kewajiban memberikan nafkah kepada anak. Akibat yang muncul dari suatu hubungan hukum dapat berupa hak dan kewajiban, dan sanksi hukum apabila berupa perbuatan yang melanggar hukum. Misal dua orang subyek hukum melakukan transaksi yang diatur oleh hukum, jual-beli misalnya, maka masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang bersifat timbal-balik yang apabila dilanggar akan terkena sanksi.<sup>18</sup>

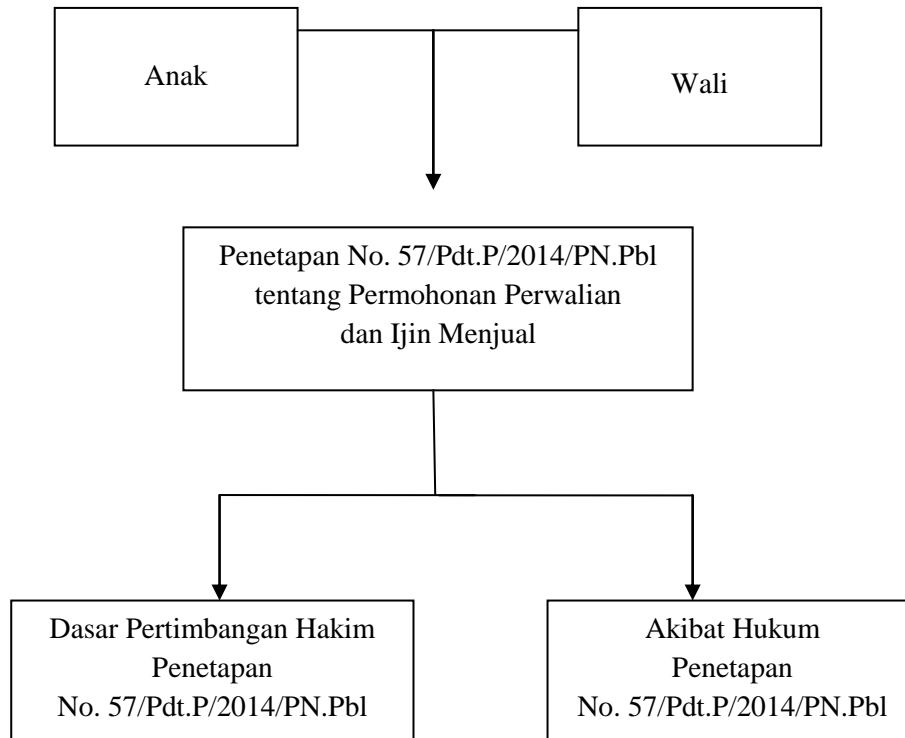
---

<sup>18</sup> Wahyu Sasongko, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010. hlm. 53.



## K. Kerangka Pikir

Guna memperjelas dari pembahasan ini, maka penulis membuat kerangka pikir sebagai berikut:



Keterangan:

Menurut Pasal 47 UU Perkawinan, anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan. Akan tetapi dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang kepemilikannya melibatkan anak di bawah umur, dibutuhkan penetapan perwalian yang menetapkan bahwa pemohon adalah wali dari anak di bawah umur tersebut serta ijin untuk menjual

tanah tersebut. Penetapan Nomor 57/Pdt.P/2014/PN.PBL menyatakan mengabulkan permohonan dan menyatakan para pemohon sebagai wali dari anak kandung mereka dan memberi ijin untuk menjual tanah anak mereka.

Berdasarkan penetapan tersebut, terdapat hal yang menarik untuk dianalisis, yaitu tentang pertimbangan hakim dalam menetapkan permohonan. Selain itu, penulis juga merasa perlu untuk mengkaji akibat hukum yang muncul dari penetapan tersebut.