

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERIKATANJUAL BELI RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
ANAK DIBAWAH UMUR BERDASARKAN BUKU KE III
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI



**Oleh
Ferianto
150710001**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2019**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERIKATANJUAL BELI RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
ANAK DIBAWAH UMUR BERDASARKAN BUKU KE III
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar sarjana**



**Oleh
Ferianto
150710001**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2019**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik(sarjana dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan Tinggi lain;
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam,13 Februari 2019
Yang membuat pernyataan,

FERIANTO
150710001

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERIKATANJUAL BELI RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
ANAK DIBAWAH UMUR BERDASARKAN BUKU KE III
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar sajrana**

**Oleh
Ferianto
150710001**

**Telah disetujui oleh pembimbing pada tanggal
seperti tertera dibawah ini**

Batam, 13 Februari 2019

**Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H.
Pembimbing**

ABSTRAK

Fenomena adanya transaksi jual beli rumah bukan hanya dilakukan oleh orang dewasa saja, tetapi juga oleh anak dibawah umur dikarenakan mereka ikut berpacuh untuk memiliki hunian sendiri. Jual beli dapat diartikan sebagai membuat suatu janji. Janji yang tertulis dinamakan sebagai perikatan. Permasalahan muncul ketika jual beli tersebut terjadi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kecakapan dari anak dibawah umur yang melaksanakan perikatan jual beli pada *developer* dan untuk mengetahui status perikatan jual beli pada *developer* yang sudah disepakati. Penelitian ini dikaji dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yakni penelitian yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan atau data sekunder. Hasil penelitian yang diperoleh ialah dalam melaksanakan perjanjian maka harus memperhatikan ketentuan pasal 330, pasal 1320, dan 1330 KUHP. Untuk itulah *developer* dalam melaksanakan perjanjian harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Sehingga dapat disimpulkan bahwa anak dibawah umur itu, tidak cakap hukum untuk melaksanakan perjanjian. Berkaitan dengan status perikatan jual beli pada *developer* yang sudah disepakati, maka perjanjian perikatan jual beli tersebut dapat diajukan pembatalan ke Pengadilan Negeri. Namun apabila belum dimintakan pembatalan ke Pengadilan Negeri maka perjanjian ini masih tetap mengikat para pihak.

Kata kunci: perikatan; jual beli; anak dibawah umur.

ABSTRACT

The phenomenon of the sale and purchase of houses is not only done by adults but also by underage children because they join in to have their own dwelling. Buying and selling can be interpreted as making a promise. The written promise is called an engagement. Problems arise when buying and selling occurs. This study aims to find out the skills of underage children who carry out the sale and purchase agreement on the developer and to find out the status of the sale and purchase agreement to the agreed developer. This study was examined using normative legal research methods, namely research carried out by means of library research or secondary data. The results of the research obtained first in implementing the agreement must pay attention to the provisions of article 330, article 1320, and 1330 KUHP. For this reason the developer in implementing the agreement must comply with the applicable laws in Indonesia. So it can be concluded that underage children are not capable of the law to implement the agreement. Regarding the agreement on the sale and purchase status of the developer that has been agreed upon, the sale and purchase agreement can be submitted to the District Court. However, if the cancellation has not been requested to the District Court, this agreement is still binding on the parties.

Keywords: *engagement; buying and selling; underage children.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan sangat membantu dan senantiasa Penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, Penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Putera Batam;
2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora pada Universitas Putera Batam;
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Universitas Putera Batam;
4. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti S.H., M.H. selaku Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
5. Seluruh Dosen dan Staff Universitas Putera Batam.
6. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memdoakan dan memberi semangat buat saya.
7. Teman-teman yang senantiasa memberikan motivasi dan dorongan untuk tetap semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Serta kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu hingga terselesaikannya skripsi ini.

Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan motivasi khususnya bagi penulis sendiri dan para pembaca pada umumnya. Semoga Tuhan membalas kebaikan dan selalu memberi berkat yang melimpah, Amin.

Batam, 13 Februari 2019

Ferianto

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	8
1.3. Batasan Masalah	8
1.4. Rumusan Masalah.....	8
1.5. Tujuan Penulisan	9
1.6. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Kerangka Teori.....	11
2.1.1. Tinjauan Umum Hukum Perdata.....	11
2.1.1.1. Ruang Lingkup Hukum Perdata.....	14
2.1.2. Tinjauan Umum Perjanjian	14
2.1.2.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian	18
2.1.2.2. Unsur-Unsur,Perjanjian	27
2.1.2.3. Syarat sahnya Perjanjian	28
2.1.3. Tinjauan Umum Jual Beli.....	31
2.1.3.1. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual	33
2.1.4. Tinjauan Umum Kecakapan Hukum.....	34
2.1.4.1. Cakap Hukum Menurut Berbagai Undang-Undang	34
2.1.5. Pengemban Perumahan.....	35
2.1.5.1. Perumahan Dan Kawasan Pemukiman	36
2.1.6. Teori Hukum Murni atau <i>Legal System</i>	37
2.1.7. Kerangka Yuridis.	38
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	43
3.2. Metode Pengumpulan Data.....	44
3.2.1. Sumber Data	44
3.2.2. Sumber Bahan Hukum	45
3.2.3. Pengumpulan Data.....	46
3.3. Metode Analisa Data	47
3.4. Penelitian terdahulu	47

BAB IV PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelian Dan Pembahasan	52
4.1.1. Anak Dibawah Umur Yang Melaksanakan Perikatan Jual Beli Pada <i>Developer</i> Berdasarkan Buku Ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.....	52
4.1.2. Status dari perikatan jual beli yang sudah disepakati	69
BAB V PENUTUP	
5.1. Simpulan.....	81
5.2. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian

Lampiran 3 Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Sebagai makhluk sosial, manusia didalam hidupnya tidak terlepas dari bantuan-bantuan manusia lainnya dalam kehidupan sehari-hari. Dijaman sekarang ini interaksi komunikasi antar manusia tidak hanya sebatas masalah tingkah laku, sopan santun dan budaya sosial saja seperti pada jaman dulu, akan tetapi interaksi manusia sekarang ini sudah memasuki era baru menyangkut masalah tata tertib dalam kehidupan dibidang hukum tidak terkecuali masalah hukum perdata bagi mereka yang melakukan suatu transaksi jual beli maka mereka membutuhkan yang namanya suatu perjanjian untuk menjamin kepastian hukum.

Secara umum perjanjian disebut dengan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Subekti,2014:1). Dengan demikian perjanjian dapat diartikan tidak hanya sebatas hubungan hukum saja bagi dua orang atau lebih yang membuat perjanjian ini tetapi juga menimbulkan akibat hukum bagi mereka yang bersepakat dalam perjanjian ini. Sedangkan pengertian yang lain diatur didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi : “ suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Pasti tersebut tidak memiliki batasan ruang tertentu maka para sarjana hukum perdata

pada umumnya berpendapat bahwa definisi ketentuan oleh karenanya kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan mengandung banyak kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan yang pertama hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Disini dapat diketahui dari rumusan “ satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “ mengikatkan” merupakan kata kerja yang memiliki sifat hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak dan yang kedua kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertiannya perbuatan termasuk juga tindakan misalnya mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Dari kedua hal tersebut diatas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum (Setiawan, 2015:45).

Dalam jual beli maka orang itu membuat suatu janji, janji itu dicantumkan dalam sebuah surat yang dinamakan sebagai surat pengikatan perjanjian jual beli. Perikatan itu timbul karena adanya dua orang yang melakukan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban dalam melaksanakan perjanjian bagi para pihak. Dengan demikian perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.(Setiawan, 2015:1)

Perikatan dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memiliki suatu sumber dari pada perikatan selain undang-undang, perikatan mengandung arti yang

sangat abstrak dikarenakan dikatakan didalamnya pihak-pihak yang melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu (Setiawan, 2015:42).

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer dijelaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maka dapat dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat sendiri berdasarkan ketentuan undang-undang itu dapat berlaku sebagai pedoman bagi mereka yang melaksanakan perjanjian, dan tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak dengan alasan apapun kecuali ditetapkan lain oleh undang-undang dan penetapan yang ditetapkan oleh majelis hakim pada pengadilan.

Sesuai dengan penjelasan diatas, maka setiap orang dapat dan berhak untuk melaksanakan kontrak atau perjanjian dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dipersyaratkan oleh undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 330 KUHPer yang dikatakan belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak pernah melaksanakan perkawinan sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa seperti semula. Makna yang dimaksud dari penjelasan ini yang belum dewasa adalah mereka yang dikategorikan masih anak-anak atau anak dibawah umur.

Orang yang disebut anak didalam KUHPer tidak dijelaskan secara jelas

tetapi disebutkan bahwa mereka yang belum mencapai 21 (dua puluh satu) tahun dikecualikan bagi mereka yang sudah melaksanakan perkawinan sedangkan didalam Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang perlindungan anak pada Pasal 1 angka 1 berbunyi bahwa “ anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (Delapan Belas) Tahun, termasuk anak yang masih didalam kandungan”.

Permasalahan yang sering terjadi pada negara-negara berkembang termasuk didalamnya Indonesia ialah angka kelahiran anak yang sangat tinggi. Perkembangan penduduk Indonesia sangat meresahkan sekali bagi pemerintah, dikarenakan kenaikan laju pertumbuhan penduduk pada periode 2000 sampai 2010 tercatat 1,49% (satu koma empat puluh Sembilan persen) dan mengakibatkan jumlah penduduk di Indonesia tercatat sudah mencapai 237,6 juta jiwa berdasarkan catatan yang tercatat pada Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2010 (dua ribu sepuluh) dan menjadikan Indonesia menduduki ranking ke-4 (empat) dengan jumlah populasi penduduk terbanyak didunia setelah China (atau yang sekarang disebut dengan Tiongkok), India dan Amerika Serikat.

Perkembangan jumlah penduduk yang makin banyak akan membawa permasalahan bagi pemerintah dimasa yang akan datang karena dengan meningkatnya jumlah penduduk maka akan diikutinya bertambah usia produktif, termasuk didalamnya lahan untuk dijadikan hunian. Disisi inilah bagi segelintir orang menjadikan ini sebagai peluang untuk bisnis. Bisnis yang dimaksud disini ialah pengembang hunian atau yang lebih dikenal sebagai *Developer*. Selain

perluang bisnis, bagi mereka juga dapat berkontribusi membantu pemerintah dalam menciptakan lapangan pekerjaan bagi mereka yang membutuhkan pekerjaan. Dengan meningkatnya populasi penduduk maka lahan untuk hunian akan secara otomatis juga akan berkurang. Maka menjadikan harga dari hunian tersebut makin hari makin tinggi harga jualnya. Untuk itu menjadikan mereka yang belum memiliki hunian sendiri akan berpacuh untuk memiliki hunian sendiri, tetapi dengan keterbatasan lahan yang ada diperkotaan khususnya maka mereka akan membelinya langsung dari pengembang hunian atau *develover* yang ada tetapi bagi sebagian orang yang memiliki modal atau rezeki lebih maka mereka akan menjadikan hunian atau rumah sebagai investasi jangka panjang dikarenakan rumah bukan saja lagi sebagai hunian tetapi merupakan aset jangka panjang dan memiliki nilai investasi yang tinggi yang telah merubah sistem investasi dari dulunya hanya tertuju pada deposito, emas, saham dan lain-lainnya.

Terkadang transaksi jual beli rumah bukan hanya dilakukan oleh orang dewasa saja tetapi adanya fenomena juga oleh orang-orang yang masih dikategorikan anak dibawah umur dikarenakan mereka ikut berpacuh untuk memilikinya dan dimasa kini tidak jarang memjumpai anak mempunyai tabungan sendiri dari hasil pekerjaan mereka sendiri selepas mereka pulang sekolah. Bukan perkara yang sulit lagi bagi mereka yang punya keinginan termasuk didalamnya anak-anak yang masih sekolah untuk mendapatkan pundi-pundi Rupiah dijamin teknologi yang sudah berkembang pesat diabad ini mereka dapat melakukan jual beli online juga dan tidak ada batasan bagi mereka yang punya tekad kuat. Bagi mereka yang telah terjun kedunia kerja diusia anak-anak bukanlah pendidikan itu

tidak penting, tetapi hanya sebatas untuk memanfaatkan waktu luang yang mereka punya agar lebih bermamfaat dibanding mereka terjerumus dalam kenakalan anak dijamin milineal ini. Keinginan memiliki rumah kinipun dapat diperoleh dengan sangat mudah sekali karena adanya sistem pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan oleh pihak perbankan dimana pembeli dapat mengajukan pinjaman sejumlah uang dengan nominal tertentu untuk melunasi rumah yang dibeli terlebih dahulu dan akan mereka menyicilnya setiap bulannya dengan perbankan dalam jangka waktu tertentu. Didalam jual beli rumah maka akan timbul peristiwa hukum yaitu perikatan jual beli antara pihak *developer* dengan pembeli atau konsumen. Sebagaimana perikatan itu dibuat untuk mengikatkan diri agar para pihak untuk saling melaksanakan kewajiban dan hak masing-masing pihak di dalam perjanjian jual beli rumah ini.

Jual beli (menurut Bw) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan haknya sedangkan pihak lain berjanji untuk melakukan kewajibannya. Sedangkan menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut (Salim, 2013:49).

Transaksi jual beli rumah dikatakan sah apabila telah dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) artinya sahnya jual beli

rumah setelah di lakukan penanda tangan surat peralihan hak dari pihak pertama kepada pihak kedua dihadapan PPAT.

Terkadang ada juga transaksi jual beli dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dilaksanakannya PPJB terlebih dahulu dengan *developer* dikarenakan adanya salah satu unsur dari perjanjian tersebut yang belum dapat terpenuhi oleh salah satu pihak seperti pihak penjual yang belum menyelesaikan fisik bangunan yang di jadikan sebagai objek jual beli sedangkan dari pihak pembeli belum melunasi harga jual beli yang telah disepakati.

Yang menjadi persoalan dalam perikatan jual beli rumah yang dilakukan *developer* diatas adalah adakalanya para pihak harus melaksanakan tanda tangan surat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) padahal kecakapan hukum dalam bertindak belum ada yaitu bagi mereka yang masih dikategorikan anak dibawah umur dan belum mencapai usia 21(dua puluh satu) tahun berdasarkan ketentuan Pasal 330 KUHPer yang akan menjadi persoalan dalam syarat sahnya perjanjian tersebut tidak terpenuhi.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi yang hasilnya akan dituangkan dalam judul :
”Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perikatan Jual Beli Rumah Yang Diakukan Oleh Anak Dibawah Umur Berdasarkan Buku Ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka identifikasi masalah dari penelitian ini adalah:

1. Ada banyaknya celah yang digunakan oleh pembisnis perumahan untuk melakukan perikatan jual beli dikarenakan jual beli termasuk dalam ranah privat seseorang.
2. Buruknya perilaku para pembisnis perumahan dalam meraup keuntungan tanpa melihat aspek aturan yang berlaku.

1.3. Batasan Masalah

Mengingat cukup luasnya pembahasan mengenai perikatan jual beli maka dalam penelitian skripsi ini penulis hanya membatasi dalam perikatan jual beli dalam bentuk rumah yang dilakukan oleh Anak Dibawah Umur Berdasarkan Buku Ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Yang Berlaku Di Indonesia.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka dapat ditarik rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kecakapan dari anak dibawah umur yang melaksanakan perikatan jual beli pada *developer* berdasarkan buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia?
2. Bagaimana status perikatan jual beli pada *developer* yang sudah disepakati?

1.5. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan yang diinginkan oleh penulisan dari penulisan ini berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan yang telah di tulis oleh penulis, tujuan dalam penelitan ini adalah

1. Untuk mengetahui kecakapan dari anak dibawah umur yang melaksanakan perikatan jual beli pada *developer*.
2. Untuk mengetahui status perikatan jual beli pada *developer* yang sudah disepakati.

1.6. Manfaat Penelitian

Secara Garis besar manfaat dari suatu penelitan ini dapat di bagi menjadi 2 (dua) :

1. Manfaat teoritis

Manfaat secara teoritis adalah diharapkan untuk menambah materi-materi acuan bagi Mahasiswa yang akan melakukan penelitian dengan permasalahan yang terkait khususnya keabsahan dari pelaksanaan perikatan jual beli yang dilaksanakan oleh anak dibawah umur berdasarkan buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis

A. Manfaat bagi peneliti

Penelitian ini sebagai sarana untuk menambah pengetahuan dan diharapkan dapat lebih mepdalam lagi pengetahuan bagi penulis. Penelitian ini juga sekaligus sebagai salah satu karya ilmiah wajib yang

dibuat oleh penulis yang akan menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) sarjana hukum di Universitas Putera Batam.

B. Manfaat Bagi Peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan kecakapan transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh anak dibawah umur

C. Manfaat bagi masyarakat

Sebagai bahan masukan bagi masyarakat yang ingin melaksanakan suatu perikatan jual beli rumah agar terlebih dahulu memperhatikan aturan-aturan terkait dan bagi calon konsumen yang ingin mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli agar untuk mengetahui kecakapannya dalam bertindak berdasarkan aturan yang ada.

D. Manfaat bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan agar pemerintah dapat lebih memperketat pengawasan khususnya dalam hal jual beli rumah untuk memperhatikan kecakapan para pihak dalam bertindak khususnya mengikatkan diri dalam suatu perikatan, lebih mengawasi dan memberikan sanksi bagi notaris atau PPAT maupun pengembang perumahan yang menyampingkan aturan yang sudah ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Tinjauan Umum Hukum Perdata

Istilah “hukum perdata” (*privaat recht*) dipakai sebagai lawan dari istilah “hukum publik” (*publiekrecht*). Yang dimaksud dengan hukum perdata adalah seperangkat atau kaidah hukum yang mengatur perbuatan atau hubungan antar manusia atau badan hukum perdata untuk kepentingan para pihak sendiri dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengannya, tanpa melibatkan kepentingan publik atau umum atau masyarakat yang lebih luas (Fuady, 2015:1).

Hukum perdata adalah segala aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lainnya dalam bidang kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum perdata tersebut dapat terjadi karena:

1. Perjanjian antara pihak yang satu dan pihak yang lain, misalnya, jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang, tukar-menukar, dan pemberian kuasa.
2. Ketentuan undang-undang, yang bermamfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak, misalnya perwakilan sukarela (*Zaakwaarneming*), pembayaranm tanpa utang (*onverschuldigde betaling*), perbuatan menurut hukum (*reechtmatige daad*), dan perwarisan.
3. Ketentuan undang-undang, yang merugikan orang lain, misalnya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) (Abdulkadir,2010).

Menurut para ahli, pengertian hukum perdata secara sederhana berbeda-beda meskipun pada hakikatnya ada kesamaan. misalnya menurut R. Subekti di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani yang menyebutkan bahwa hukum perdata adalah segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan (Nurhayani, 2015 : 23).

Adapun menurut H.F.A. Vollmar, di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani menyebutkan hukum perdata adalah aturan atau norma yang memberikan pembatasan sehingga memberikan perlindungan pada kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dan kepentingan yang lain dari orang-orang dalam suatu masyarakat tertentu, terutama yang mengenai hubungan keluarga dan hubungan lalu lintas (Nurhayani, 2015 : 24).

Di dalam buku hukum perdata karangan Neng Yani Nurhayani Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa hukum perdata adalah hukum antara perseorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lainnya dari dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan pada masing-masing pihak (Nurhayani, 2015 : 24).

Menurut Prof. kusumadi Pudjosewojo, S.H., di dalam buku hukum perdata Indonesia karangan P.N.H. Simanjuntak, S.H. hukum perdata adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tingkah laku orang yang seorang terhadap orang yang lainnya didalam Negara itu, tingkah laku antara warga masyarakat dalam hubungan keluarga dan dalam pergaulan masyarakat (Simanjuntak, 2015 : 7).

Menurut Prof. Mr. Dr. L.J. van Apeldoorn, Hukum Perdata adalah peraturan hukum yang objeknya ialah kepentingan-kepentingan khusus dan yang soal akan dipertahankannya atau tidak, diserahkan kepada yang berkepentingan (Simanjuntak, 2015 : 7).

Dengan demikian, Neng Yani Nurhayani menyimpulkan bahwa pengertian hukum perdata yang dipaparkan para ahli di atas, kajian utamanya pada pengaturan tentang perlindungan antara orang yang satu dan orang lain. Akan tetapi, dalam ilmu hukum, subjek hukum bukan hanya orang, melainkan juga badan hukum termasuk didalamnya subjek hukum. Untuk pengertian yang lebih sempurna, yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan kemasyarakatan. Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum perdata adalah serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dan orang lain, dengan menitik beratkan pada kepentingan individu atau perseorangan. Hukum perdata sering pula dibedakan dalam pengertian yang lebih luas, termasuk hukum dagang. Selain itu, dapat pula diartikan yang lebih sempit sehingga tidak termasuk hukum dagang. Istilah hukum perdata sering juga disebut dengan hukum sipil dan hukum privat (Nurhayani, 2015 : 24).

P.N.H. Simanjuntak, S.H. menyimpulkan arti hukum perdata adalah hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum antara hak dan kewajiban orang atau badan hukum yang satu dengan orang atau badan hukum yang lain

didalam pengaulan hidup masyarakat, dengan menitik beratkan pada kepentingan perseorangan atau individu (Simanjuntak, 2015 : 7).

2.1.1.1 Ruang Lingkup Hukum Perdata

Hukum perdata dapat dibedakan menjadi 2 kategori, yakni (Raharjo, 2009: 22)

1. Hukum perdata dalam arti yang luas dan arti yang sempit
 - a. Hukum Perdata dalam arti luas adalah KUHPer (BW) + KUHD (*WV/Wetboek Van Koophandel*) + peraturan perundang-undangan yang melengkapinya.
 - b. Hukum perdata dalam arti sempit adalah hanya KUHPer (BW)
2. Hukum perdata materiil dan hukum perdata formil.
 - a. Hukum perdata materiil adalah hukum perdata yang mengatur atau memberikan hak dan kewajiban.
 - b. Hukum perdata formil adalah hukum perdata yang mengatur bagaimana cara mempertahankan hukum perdata materiil.

2.1.2. Tinjauan Umum Perjanjian

Didalam penulisan ini penulis tidak membedakan perjanjian, perikatan, dan kontrak dikarenakan penulis memiliki kesimpulan yang ada pada buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) itu mengatur tentang perikatan dan beberapa sumber yang telah dibaca oleh penulis juga tidak dapat menemukan penjelasan maupun perbedaan yang secara rinci dan setiap ahli memiliki

perbedaan pendapat yang berbeda-beda tetapi tidak mengerucut dalam satu arti yang sama. Tetapi penulis telah membaca satu buku konsep hukum perdata karangan Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. yang memperkuat gagasan penulis di dalam bukunya dijelaskan bahwa “Pada prinsipnya, suatu perjanjian atau kontrak mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Karena itu, menurut hukum, perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan, di samping berbagai sumber-sumber lainnya (Fuady, 2015 : 169).

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overenkomst* dalam bahasa belanda atau *contract* dalam bahasa inggris. Untuk itu, banyak ahli hukum yang memahami sama antara kontrak dan perjanjian. Hal itu sesuai dengan judul buku III titel kedua tentang “ perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian.” Berbeda dengan Subekti yang berpendapat bahwa istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit daripada perjanjian atau perikatan karena kontrak ditujukan kepada perjanjian atau perikatan yang tertulis. Pothier membedakan antara *contract* dan *convention* (pacte). *Convention* adalah perjanjian antara dua orang atau lebih untuk menciptakan, menghapuskan, atau mengubah perikatan. Adapun *contract* adalah perjanjian yang mengharapkan terlaksananya perikatan. Argumetasi kritis mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian disumbangkan oleh peter Mahmud marjuki didalam bukunya batas-batas kebebasan berkontrak , dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *anglo-american*. Sistematika buku III tentang *verbintenissenrecht* (hukum perikatan) mengatur mengenai *overeenkomst*, jika diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia berarti

perjanjian. Dalam konsep kontinental ,penempatan pengaturan perjanjian pada buku III BW Indonesia tentang hukum perikatan mengindikasikan bahwa perjanjian berkaitan dengan masalah harta kekayaan (*vermogen*). Pengertian perjanjian ini mirip dengan *contract* pada konsep *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis. Dalam pola pikir *Anglo-American* perjanjian yang bahasa belandanya *overeenkomst*, dalam bahasa inggris disebut *agreement* yang mempunyai pengertian lebih luas dari *contract* karena mencakup hal-hal yang berkaitan dengan bisnis atau bukan bisnis. Untuk *agreement* yang berkaitan dengan bisnis disebut *contract* sedangkan untuk yang tidak berkaitan dengan bisnis disebut *agreement* (Nurhayani, 2015 : 211).

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Setiawan, 2015 : 42).

Adapun R. Syahrani berpendapat bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi. Dengan demikian, perikatan dapat diartikan sebagai hal yang mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain. Hal yang mengikat itu dapat berupa perbuatan, misalnya jual beli barang, utang-piutang, dan sebagainya. Selain itu, dapat pula berupa peristiwa, misalnya lahirnya seorang bayi, meninggalnya seseorang, dan sebagainya. Dapat pula berupa keadaan, misalnya letak pekarangan yang berdekatan, letak rumah yang bergandengan, dan lain-lain. Karena hal yang mengikat itu selalu ada dalam kehidupan bermasyarakat, oleh

pembentuk undang-undang diakui dan diberi akibat hukum sehingga perikatan yang terjadi' antara orang yang satu dan yang lainnya disebut juga dengan hubungan hukum.

Menurut subekti suatu kontrak atau perjanjian adalah suatu "peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal". Sedangkan pada Buku III BW tentang Perikatan (*van verbinten*) tidak mendefinisikan secara jelas. Namun dalam buku ke III KUHPerdmeta tersebut menggunakan istilah perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *vetbintenis*. Perikatan artinya suatu hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain. Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*redt-sfeiten*) yang dapat berupa:

- a. Perbuatan, misalnya, jual beli, utang-piutang, hibah.
- b. Kejadian, misalnya, kelahiran kematian, pohon tumbang, kambing makan tanaman di kebun tetangga.
- c. Keadaan, misalnya, pekarangan yang berdampingan, rumah susun, kemiringan tanah pekarangan.

Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik masing-masing. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu hal terhadap pihak lainnya sedangkan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditor), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitor). Sesuatu yang dituntut

disebut prestasi. Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak yang dituntut (debitur) terhadap pihak penuntut (kreditor). Prestasi selalu dapat dinilai dengan uang, dapat berupa pemenuhan benda tertentu (Abdulkadir, 2010 : 82).

Para ahli hukum memberikan ciri-ciri utama dari perikatan berdasarkan Pasal 1233 BW. Menurut C. Asser, didalam bukunya yang berjudul pengkajian hukum perdata Belanda ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban yang saling dipertukarkan oleh para pihak. Demikian pula dengan Muljadi yang mengatakan bahwa perikatan merupakan hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang yaitu hubungan hukum tersebut dapat melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum. Artinya, perikatan itu ada selama seseorang (debitur) itu harus melakukan suatu prestasi yang dapat dipaksakan terhadap kreditor, jika perlu dengan bantuan hakim (Nurhayani, 2015 : 205).

2.1.2.1. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian itu merupakan sebuah upaya untuk menciptakan keseimbangan serta memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat mengikat para pihak. Oleh sebab itu, dalam KUHper diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan untuk dijadikan sebagai batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, dengan adanya asas-asas tersebut, dapat

menjadi perjanjian yang berlaku bagi para pihak, dan dalam hal pelaksanaan serta pemenuhannya dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, pihak yang memiliki kewajiban untuk melakukan sesuatu prestasi, yaitu debitur, dapat menentukan terlebih dahulu mengenai hal, waktu, tempat, dan cara memenuhi prestasinya tersebut. Dalam pemenuhan itu didasarkan pada kemampuan untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak ataupun kewajiban yang ada dan untuk memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian dibuat menjadi mengikat para pihak (Nurhayani, 2015 : 243).

Pada hukum perjanjian terdapat asas-asas yang mengatur secara khusus tentang perjanjian diantaranya:

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas-asas konsensualisme yang dimana mempunyai korelasi dengan asas-asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia. Kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh paham individualisme yang secara embrional lahir di zaman Yunani, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaknya, dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak" dan hal ini menurut teori *laissezfair*, dianggap sebagai *the invisible hand*, karenanya pemerintah tidak

boleh mengadakan intervensi, pendapat ini disampaikan oleh Badruzaman yang dikutip oleh I Ketut Oka Setiawan paham individualisme memberi peluang yang luas bagi golongan yang lemah. Dengan kata lain, pihak yang kuat menentukan kedudukan yang lemah.

Pada akhir abad XIX akibat desakan paham etis serta sosialis, sehingga paham individualisme mulai memudar. Paham ini mulai tidak mencerminkan keadilan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, tetapi diberi arti relative dan dikaitkan dengan kepentingan umum. Mulailah perjanjian diawasi pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum dan menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Serta melalui penerobosan hukum perjanjian oleh pemerintah, sehingga terjadi penggeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik.

Walaupun sebelumnya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi ketentuan ini tidak dapat diberlakukan secara mutlak. Dikatakan demikian karena asas ini dikecualikan dalam hal-hal berikut:

- a. Adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
- b. Berlakunya ketentuan pasal 1339KUHPer yang menyebutkan bahwa :
“ Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang” (Setiawan, 2015 : 45).

Makna-makna yang terkandung didalam arti asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (Salim, 2013 : 9) :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berlaku dalam setiap hukum perjanjian. Asas konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang memiliki arti sepakat. Dengan adanya asas ini bukan berarti dalam perjanjian harus ada kesepakatan, melainkan kesepakatan tersebut sudah semestinya ada karena perjanjian atau persetujuan atau para pihak sudah setuju atau sepakat mengenai sesuatu hal. Artinya, dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, perjanjian sudah mengikat. Asas konsensualitas dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian sudah sah atau mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Asas ini hanya berlaku terhadap perjanjian konsensual, sedangkan terhadap perjanjian formal dan perjanjian rill tidak berlaku. (Nurhayani, 2015 : 246).

Asas konsensualisme adalah ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensual. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja di dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian, asas konsensualisme pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat,

dan telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut telah mencapai kesepakatan atau *Consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai hanya secara lisan (Nurhayani, 2015 : 247).

Didalam pasal 1320 KUHPer juga mengatur mengenai asas konsensualisme yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Rizki Tri Anugrah Bhakti, 2018) :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

3. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan satu perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada

pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPer, Yang berbunyi:

" Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu."

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang dikatakan memperoleh hak dari padanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka dalam Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPer untuk kepentingan:

- a. Dirinya sendiri,
- b. Ahli warisnya, dan
- c. Orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHP, ruang lingkupnya yang luas.

Di dalam setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, maka harus dipastikan pencantuman identitas dari subjek hukum, yang meliputi nama, umur, tempat tanggal lahir, domisili, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan berhubungan erat dengan apakah oleh yang bersangkutan dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli tanah hak milik. Orang asing tidak dapat memiliki tanah

hak milik, karena kalau orang asing diperkenankan untuk memiliki tanah hak milik maka yang bersangkutan dapat membeli semua tanah atau lahan yang dimiliki masyarakat. Mereka mempunyai modal yang lebih besar, dibandingkan dengan masyarakat kita. WNA hanya diberikan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan hak pakai (Salim, 2013 : 12).

4. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian dari asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."

Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal dalam hukum gereja di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang ada oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja (Salim, 2013 : 10).

5. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: "Perjajian harus dilaksanakan dengan itikad baik. "Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik *nisbi* dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik *nisbi*, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik itu mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang objektif (Salim, 2013 : 10).

Di samping kelima asas itu, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan yang dikemukakan Mariam Darus Badmlzaman. Kedelapan asas itu dijelaskan berikut ini.

1. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum

Yang dimaksud dengan asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum itu. Mereka tidak dibedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas-asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memiliki pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur kepastian hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. Asas Moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut haknya baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaukwarneming*, yaitu seseorang melakukan Perbuatan dengan sukarela. Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang

bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesesuaian (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas PerlindunganAsas

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak (Salim, 2013 : 10).

2.1.2.2. Unsur-Unsur,Perjanjian

Menurut Asser dalam perjanjian terdiri dari bagian inti (*essensialia*) dan bagian bukan inti (*Naturalia* dan *Accidentalialia*) yang dapat dijelaskan dibawah ini (Raharjo, 2009 : 46).

1. Unsur *Essensialia*.

Unsur yang mutlak harus ada. Unsur ini sangat erat berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) dan untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian serta untuk mengetahui jenis perjanjiannya.

2. Unsur *Naturalia*.

Unsur yang lazimnya ada atau sifat bawaan perjanjian, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, misalnya: menjamin terhadap cacat tersembunyi.

3. Unsur *Accidentalia*.

Unsur yang harus ditegaskan dalam perjanjian, misalnya pemilihan tempat kedudukan.

2.1.2.3. Syarat sahnya Perjanjian

Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia pada Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya sebuah perjanjian. terdapat 4 syarat keabsahan suatu kontrak atau perjanjian yang merupakan syarat sah pada umumnya yang diatur, sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang;

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian dapat dirincikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan (*Toesteming/Izin*) Kedua Belah Pihak

Syarat yang pertama sahnyanya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUH perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yang dikemukakan Sudikno Metro Kusumo didalam bukunya Salim H.S., yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari (Salim, 2013 : 33).

2. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan

perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap hukum dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan atau sudah pernah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- a. Anak dibawah umur
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- c. Istri atau wanita yang sudah melangsungkan pernikahannya (Pasal 1330 KUHPer). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

3. Adanya objek perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian itu adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur pendapat menurut Yahya Harahap. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu, dan
- c. Tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPer).

Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumahnya dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu. Contoh lainnya, dalam perjanjian kerja maka yang menjadi pokok perjanjian adalah melakukan pekerjaan dan membayar

upah. Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya di dalam mengadakan perjanjian, suatu isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup (Salim, 2013 : 34).

4. Adanya sebab yang halal (*geoorloofde orzaak*)

Dalam Pasal 1320 KUHPer tidak dijelaskan pengertian orzaak (sebab yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPer hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak (Salim, 2013 : 34).

Syarat yang pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian (Salim, 2013 : 34).

2.1.3. Tinjauan Umum Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli itu berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d Pasal 1512 KUHPer. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan sebagaimana bunyi dari Pasal 1457 KUHPer. Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga (Salim, 2013 : 48).

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en elgen-dom te leveren*) dan menjaminkannya. Pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta turut membayar harga yang sudah disepakati (Salim, 2013 : 48).

Di dalam hukum Inggris sendiri, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*, hal ini terlihat dalam *Section I* ayat (3) dari *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus diikuti sertakan dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu perjanjian jual beli biasa menurut KUHPer. Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell*, si pembeli hanya mempunyai kesalahan perorangan terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan pendapat ini dikemukakan oleh Subekti (Salim, 2013 : 49). Dalam hukum Inggris di atas terlihat, bahwa ada perbedaan prinsip antara *sale* dan *agreement sale*. *Sale* terdiri atas perjanjian jual dan pemindahan hak milik, *agreement to sell* belum tentu ada penyerahan hak milik. Dari berbagai definisi tersebut, dapat penulis formulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah (Salim, 2013 :49).

" Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli itu berkewajiban untuk membayar harga dan berhak untuk menerima objek tersebut."

Unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi di atas adalah (Salim, 2013 : 49).

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

2.1.3.1. Kewajiban-Kewajiban Si Penjual

bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu (Subekti, 2014 : 8):

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

- b. Menanggung kenimaktan terhadap atas barang tersebut serta menanggung terhadap cacat yang tersembunyi pada barang tersebut. Kewajiban menanggung kenimaktan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang di serahkan yang oleh penjual berikan kepada pembeli bahwa barang yang dijualnya itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.

2.1.3.1. Kewajiban-Kewajiban Si Pembeli

Kewajiban utama dari si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. (Subekti, 2014 : 20)

2.1.4. Tinjauan Umum Kecakapan Hukum

Kedewasaan selalu menjadi ukuran tanggung jawab dari sebuah perbuatan hukum, karena hanya seseorang yang telah dewasa saja yang dianggap pembuatannya dapat dipertanggung jawabkan hal ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan hukum yang memberikan kualifikasi pada perbuatan yang pada prinsipnya hanya dapat di lakukan oleh mereka yang telah dewasa. (Hikmah, Hauhari, & Hasyim, 2015)

2.1.4.1. Cakap Hukum Menurut Berbagai Undang-Undang

Di Indonesia batas usia kecakapan untuk melaksanakan perbuatan hukum diatur oleh beberapa jenis peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sebagai berikut:

1. Pasal 330 KUHPer mengatur sebagaimana yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu (21) tahun dan tidak kawin sebelumnya.
2. Pasal 45 KUHP berbunyi Dalam hal penuntutan pidana terhadap orang yang belum dewasa karena melakukan suatu perbuatan sebelum umur enam belas (16) tahun.

3. Pasal 47 Undang-Undang No. 01 Tahun 1974 Tentang Perkawinan ,mengatur bahwa Anak yang dimaksud dalam UU Perkawinan adalah yang belum mencapai delapan belas (18) tahun.
4. Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia mengatur bahwa Anak adalah setiap manusia yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah, termasuk anak yang masih dalam kandungan apabila hal tersebut adalah demi kepentingannya.
5. Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 mengatur bahwa Anak adalah seseorang yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.
6. Kompilasi Hukum Islam Pasal 98 Ayat 1 Batas umur anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.

Maka dari beberapa penjelasan diatas mengenai batas kedewasaan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini penulis mengikuti batas usia yang di tetapkan dalam KUHPer Pasal 330 yakni seseorang yang dikatakan dewasa adalah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan sebelumnya.

2.1.5. Pengemban Perumahan

Pengembang perumahan atau yang biasanya lebih dikenal dengan *developer real estate* oleh karangan masyarakat umum. Pengembang perumahan adalah

orang atau badan hukum yang usahanya bergerak dalam bidang penyediaan atau pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Didalam Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa pengembang perumahan yang dimaksud adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

2.1.5.1. Perumahan Dan Kawasan Pemukiman

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan bahwa, Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Sedangkan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni sebagaimana bunyi dari Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan juga Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan

maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan yang juga bunyi dari Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang No.01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

2.1.6. Teori Hukum Murni atau *Legal System*

Teori hukum merupakan salah satu kelanjutan dari upaya untuk mempelajari dan mengembangkan hukum positif itu. Teori ilmu hukum memiliki tujuan untuk menjelaskan kembali kejadian-kejadian yang terjadi pada masyarakat khususnya dalam bidang hukum.

Teori hukum murni merupakan teori hukum yang berasal dari aliran hukum positif. Dimana merupakan teori tentang hukum positif umum, bukan tentang tatanan hukum khusus. Teori hukum merupakan teori hukum umum, bukan bersifat penafsiran tentang norma hukum nasional atau internasional tertentu; namun ia menyajikan teori penafsiran (Hans, 2014 : 1).

Sebagai sebuah teori, maka dimaksudkan untuk mengetahui dan menjelaskan tujuan. Teori ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan apa itu hukum dan bagaimana hukum itu lahir, teori hukum murni merupakan ilmu hukum bukan sebagai politik hukum. Teori ini disebut dengan teori hukum murni

karena teori ini hanya menjelaskan hukum dan berusaha untuk menghapus objek penjelasan yang bukan berasal dari hukum (Hans, 2014 : 1).

Teori sistem hukum murni ia menjelaskan dan menjawab setiap pertanyaan hukum dengan metode yang menjadi kekhasan dari teorinya sendiri dan berbeda dengan teori ilmu hukum lainnya yaitu:

1. Struktur hukum (*Legal structure*)
2. Isi hukum (*Legal substance*)
3. Budaya hukum (*Legal culture*)

Dalam teori hukum ini keberhasilan dan keefektivitasan tidaknya penegakan hukum tergantung pada 3 unsur diatas yang menjadi sistem hukum, yakni struktur hukum yang berkaitan dengan aparat penegak hukum, isi/substansi hukum berkaitan dengan perangkat undang-undang yang mengatur dan budaya hukum berkaitan dengan pemahaman dari masyarakat terhadap hukum itu sendiri.

2.1.7. Kerangka Yuridis.

1. Buku Ke-III Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Pasal 330 : Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

Pasal 1234 : Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1313 : Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1315 : Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Pasal 1317 : Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.

Pasal 1318 : Orang dianggap memperoleh sesuatu dengan perjanjian untuk diri sendiri dan untuk ahli warisnya dan orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau telah nyata dan sifat persetujuan itu bahwa bukan itu maksudnya.

Pasal 1320 : Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pasal 1330 : yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1. Anak dibawah umur
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Pasal 1338 Ayat (1) : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

pasal 1338 Ayat (3) : Perjajian harus dilaksanakan dengan iktikad baik

pasal 1339 : persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang-undang.

Pasal 1340 : Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.

Pasal 1339 : persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pasal 1457 : Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1756 : Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada saat itu.

Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 31 Ayat (1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

2. SEMA No.3 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap Burgelijk Wetboek tidak Sebagai Undang-undang
3. Undang-Undang Nomor. 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pasal 1 Angka 1 : Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Pasal 1 Angka 2 : Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Pasal 1 Angka 3 : Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pasal 1 Angka 5 : Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan

4. Undang-undang No. 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak.

Pasal 1 Angka 1 : Anak adalah seseorang yang belum berusia 18 (delapan belas) tahun, termasuk anak yang masih dalam kandungan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Istilah penelitian hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal research*, sedangkan di dalam bahasa Belanda, disebut dengan *ondrezoek de wet*. Penelitian hukum ialah suatu proses untuk mencari aturan hukum maupun doktrin-doktrin hukum berguna untuk menjawab isu hukum yang sedang dihadapi, pendapat ini dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki sedangkan Soerjono Soekanto memiliki pengertian yang berbeda terkait penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan Kegiatan ilmiah, yang berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang memiliki tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisisnya. Serta melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk mencari pemecahan terhadap permasalahan hukum tersebut (Salim & Nurbani, 2013 : 5).

Penelitian hukum normatif (*Normative law research*) merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, misalnya mengkaji undang-undang, peraturan daerah, keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh lembaga pemerintahan. Pokok kajian dari penelitian hukum normatif ialah hukum yang diterapkan pada masyarakat sebagai norma atau kaidah hukum dan menjadi aturan hidup bagi setiap orang dalam kehidupan sehari-hari. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada

asas-asas hukum, sistematika hukum, tarafsinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum serta sejarah hukum (Soekanto & Mamudji, 1985 : 14).

Berdasarkan penjelasan kajian-kajian diatas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif dalam menulis dan meneliti dalam skripsi ini sebagai metode penelitian hukum yang dipilih. Penggunaan penelitian hukum normatif ini dipilih karena penulis merasa lebih cocok digunakan untuk mendukung penulisan skripsi sesuai kebutuhan penulis.

3.2. Metode Pengumpulan Data

Di dalam penelitian hukum normatif metode pengumpulan data ini dilakukan dengan studi pustaka yaitu suatu metode pengumpulan data dimana penulis melakukan penelusuran dan menelaah bahan pustaka yang berkaitan dengan objek penelitian penulis misalnya literature, hasil penelitian terdahulu, jurnal ilmiah.

3.2.1. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian hukum normatif penulis membagi jenis data yang akan di teliti oleh penulis untuk dikelola kembali menjadi dua bagian yaitu data primer dan data sekunder yang diuraikan sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat itu sendiri yang akan diteliti. Sumber data primer disebut juga dengan data

dasar atau data empiris. Misalnya hasil wawancara dengan masyarakat (Salim & Nurbani, 2013: 15).

2. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang dapat diperoleh dari bahan kepustakaan yang mempunyai keterkaitan dengan objek penelitian. Misalnya peraturan perundang-undangan (Salim & Nurbani, 2013: 15).

3. Bahan Hukum Tersier

Ialah Bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
2. Kamus Hukum;
3. Pendapat para Pakar Hukum; dan

3.2.2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum penelitian terbagi dari:

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas atau kekuatan mengikat. (Salim & Nurbani, 2013: 16) Bahan Hukum primer terdiri dari :
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
 - c. SEMA No. 03 Tahun 1963 Tentang Gagasan Menganggap *Burgelijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-undang

- d. Undang-Undang No. 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
 - e. Undang-undang No.35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Misalnya naskah akademis, rancangan undang-undang, karya ilmiah, literatur ilmu hukum (Salim & Nurbani, 2013: 16).
 3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap keterkaitan hukum primer dan hukum sekunder. Misalnya Kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, ensiklopedia (Salim & Nurbani, 2013: 16).

3.2.3. Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data penulis menggunakan teknik sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mengidentifikasi sumber data, mencari data yang diperlukan dengan cara membaca, meringkas, mencatat dan mempelajari dari berbagai sumber pustaka yang berkaitan dengan penulisan misalnya peraturan perundang-undangan.

2. Studi Dokumen

Dilakukan dengan cara mengidentifikasi sumber data melalui dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan baik berupa Perjanjian

Pengikatan Jual beli maupun dokumen-dokumen yang berkaitan.

3. Wawancara

Dilakukan dengan memwawancarai secara langsung dengan Staff *Legal Officer developer*.

3.3. Metode Analisa Data

Analisis data dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan analisis kualitatif yaitu menganalisis dan mengkonstruksikan objek penelitian agar menjadi lebih jelas karena penelitian kualitatif ini digunakan untuk mengetahui arti atau makna yang tersembunyi, memahami interaksi sosial, mengembangkan teori, memastikan kebenaran data, serta meneliti sejarah perkembangannya.

Metode penelitian hukum yang dipilih oleh penulis untuk menganalisa data adalah metode penelitian hukum normatif yaitu dengan cara mengumpulkan data-data dari perpustakaan dan kemudian diolah data-data pustaka tersebut dan disajikan dan melaksanakan perbandingan dengan pendapat para ahli, teori-teori serta undang-undang pelaksana, serta teori hukum yang telah dipilih oleh penulis untuk menjadi landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini.

3.4. Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan skripsi ini penulis, melaksanakan studi kepustakaan dengan cara membaca, memahami, menganalisa terlebih dahulu terhadap karya ilmiah yang sudah pernah dilakukan oleh penulis sebelumnya.

Adapun karya ilmiah terdahulu yang di gunakan oleh penulis sebagai perbandingan dalam penelitian dan memiliki kemiripan dalam judul skripsi. Diantaranya karya ilmiah yang di tulis oleh:

1. Agustinus Danan Suka Dharma (ISSN 2355-2646)

Agustinus Danan Suka Dharma jurusan magister kenotariatan falkutas hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dalam penelitiannya yang berjudul “Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Dalam Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia”. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif didalam penelitian ini mengkaji mengenai penentuan batas usia dewasa dalam menentukan sah atau tidaknya seseorang bertindak melakukan perbuatan hukum dan kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum dari berbagai perspektif pengaturan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Dan memiliki kesamaan dalam penelitian ini tetapi memiliki perbedaan pada bagian Agustinus tidak memiliki kefokuskan kedalam satu bidang tetapi menyeluruh di banding penulis lebih mengfokuskan diri dalam kecakapan dari anak dibawah umur yang melaksanakan perikatan jual beli (Dharma, 2015).

2. Nurul Hikmah, Iman Jauhari, Syarifuddin Hasyim (ISSN 2302-0180)

Nurul Hikmah Program pascasarjana margister ilmu hukum, Iman Jauhari, Syarifuddin Hasyim staff pengajar ilmu hukum yang kesemuanya berada di Universitas Syiah Kuala Banda Aceh dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Terhadap Keragaman Batas Umur Anak Ditinjau Menurut

Peraturan Perundang-undangan Dan Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri” Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis normatif penelitian ini mengkaji mengenai pengaturan hukum terhadap batas usia anak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, ukuran standar terhadap batas umur anak dalam pandangan hakim dalam perkara perdata, dan kendala/hambatan dalam menetapkan batas umur anak dalam kaitannya dengan putusan hakim dalam memutuskan perkara berbeda dengan penulis dimana penulis mengkaji batas usia yang dikategorikan dewasa menurut peraturan perundang-undangan serta status hukum dari perikatan jual beli rumah yang telah dilaksanakan oleh anak dibawah umur (Hikmah et al., 2015).

3. Prancisca Romana Dwi Hastuti (ISSN 2355-2646)

Prancisca Romana Dwi Hastuti Falkutas Hukum Program Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta dalam penelitiannya yang berjudul “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen” dalam penelitian ini penyusun menerapkan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif dan memperoleh hasil bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan sering dilakukan oleh masyarakat di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah. Dalam penelitian ini terdapat perbedaan dimana penelitian Prancisca memfokuskan pada kebiasaan masyarakat di desa Patihan yang sering melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah

dibawah tangan serta keabsahan dari perjanjian jual beli tersebut yang dibuat pada bawah tangan walaupun memiliki kesamaan dalam mencari jawaban terhadap keabsahan jual beli sedangkan penulis memiliki perbedaan pada penelitian dengan mengfokuskan pada keabsahan dari perjanjian jual beli rumah yang dilaksanakan oleh anak dibawah umur (Hastuti, Hadi, & Hartiwiningsih, 2015).

4. Herniwati (ISSN 1979-9292)

Herniwati Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang dalam penelitian yang berjudul “Penerapan Pasal 1320 KUHPperdata Terhadap Jual Beli Secara *Online(E-Commerce)*” dalam penelitian ini penyusun metode pendekatan secara Yuridis Normatif penelitian ini mengkaji keabsahan perjanjian jual beli menurut Pasal 1320 KUHPperdata dalam jual beli online walaupun memiliki kemiripan dengan penulis akan tetapi penyusun Herniwati memfokuskan pada objek jual beli secara online berbeda dengan penulis yang lebih memfokuskan penelitian terhadap keabsahan perikatan jual beli yang dilaksanakan oleh anak dibawah umur dalam buku ketiga kitab undang-undang hukum perdata (Herniwati, 2015).

5. Shohib Muslim dan Farida Akbarina (ISSN 1978-725X)

Shohib Muslim dan Farida Akbarina dosen Politeknik Negeri Malang dalam penelitiannya yang berjudul “ Kajian Tentang Aspek Hukum Bisnis Dan Perlindungan Konsumen Dalam *E-Commerce* dalam Penelitian ini menerapkan Metode yuridis Normatif dalam penelitian Shohib ini mengkaji keabsahan tidakan bisnis *e-commerce* yang ditinjau dari hukum perjanjian di

Indonesia khususnya buku ke III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi *e-commerce*, walaupun memiliki kemiripan dalam kajian tetapi memiliki kefokusannya yang berbeda antara Shohib dan Farida dalam penelitian ini lebih memfokuskan ke objek jual beli *Online* atau *e-commerce* berbeda dengan penelitian ini yang lebih memfokuskan pada objek jual beli yang dilaksanakan oleh anak dibawah umur (Muslim & Akbarina, 2016).