

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERIKATAN JUAL 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
PERIKATAN JUAL 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
PERIKATAN JUAL 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 KUHPer. 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