

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 membawak 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 memcapai 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 penelitian 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 penelitian 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 mepedalam 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 rumahagar 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.