

**PENERAPAN PASAL-PASAL KUH PERDATA
PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH
DI DALAM AKTA NOTARIS**

TESIS DISUSUN DALAM RANGKA MEMENUHI PERSYARATAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO



Disusun Oleh :
DWI ENDAH PURWATI, SH.
B4B001112

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

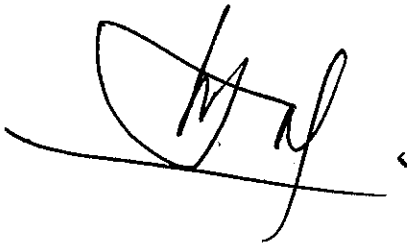
**PENERAPAN PASAL-PASAL KUH PERDATA
PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH
DI DALAM AKTA NOTARIS**

Disusun Oleh :
DWI ENDAH PURWATI, SH
B4B001112

**TELAH DIPERTAHANKAN DIDEPAN TIM PENGUJI PADA TANGGAL
24 DESEMBER 2003 DAN DINYATAKAN TELAH MEMNUHI SYARAT
UNTUK DITERIMA**

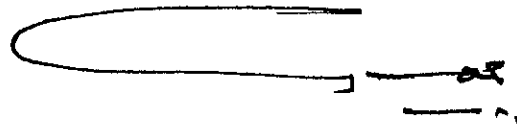
MENYETUJUI

PEMBIMBING



H. ACHMAD BUSRO.SH MHUM

**KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN**



Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH
NIP.130 359 063

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft.: 2396/1/mna/c1
Tgl. : 08/3/04

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan. Sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Nopember 2003

Yang menyatakan



DWI ENDAH PURWATI.S.H.

iii

iii

Abstraksi

PENERAPAN PASAL-PASAL KUH PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS

Salah satu kebutuhan pokok manusia adalah rumah, yang cara perolehannya antara lain melalui jual beli, baik yang dibuat dibawah tangan maupun secara notariil. Jual Beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil berisikan mengenai hak dan kewajiban para pihak sebagaimana diatur dalam KUH Perdata sehingga permasalahannya adalah bagaimana penerapan pasal-pasal KHU Perdata pada jual beli bangunan rumah di dalam akta Notaris dan apa fungsi dari akta Notaris.

Dalam penelitian ini mempergunakan metode Yuridis empiris yang bersifat deskriptis analitis dimana penelitian akan menggambarkan penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah di dalam akta Notaris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di dalam jual beli bangunan rumah senantiasa diikuti dengan pengoperan, pemindahan atau penyerahan hak atas tanah yang memuat secara terperinci hak dan kewajiban para pihak. Tentu saja dalam membuat akta perjanjian harus memenuhi syarat tentang sahnya perjanjian. Adapun Kewajiban penjual terdiri dari menyerahkan barang yang dijualnya, menanggung kenikmatan dan ketentraman barang serta menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan kewajiban dari pembeli adalah membayar harga pembelian Selain itu juga diatur tentang jaminan pembeli untuk dapat mengurus hak atas tanah yang akan dimohonkan beserta penguruannya, denda apabila bangunan tidak dikosongkan pada waktunya dan siapa yang harus membayar ongkos aktanya serta pemilihan tempat kedudukan hukum para pihak, semuanya diuraikan secara terperinci.

Akta Notaris mempunyai fungsi yang utama sebagai alat bukti, yaitu bukti adanya perjanjian yang mengikat bagi para pihak dengan segala hak dan kewajibannya secara terperinci. Sebagai akta otentik, akta Notaris mempunyai kekuatan bukti yang sempurna yang juga mengikat bagi hakim, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan dikeluarkannya grosse akta Notaris yang mempunyai kekuatan sama seperti putusan hakim di muka persidangan.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah penerapan pasal-pasal KUH Perdata di dalam akta Notaris merupakan penjelasan atau penjabaran dari ketentuan KUH Perdata yang dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mengikat bagi semua pihak, termasuk hakim oleh karena akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna.

ABSTRAC

THE IMPLEMENTATION OF THE ARTICLES OF KUH PERDATA ON THE HOUSE TRADING IN THE NOTARY DEED

House is one of the main human need, and the way how to get they need it could be follow by trading, beside making underhand, it can be made by competent deed. The house trading made by competent deed is told a bout a right and duty of subject matter as a KUH Perdata rules. Than the problem is the implementation of articles of KUH Perdata on the house trading in the Notary deed and what is the fungstion of Notary deed.

In research using of yuridis empiris methods has a deskripsi analitis characteristic, however this research was describe the implementation of the articles on the house trading in the Notary deed.

The result of research to show in the trading house usually follow by the delegation of power, transferal of land has a details right and duties of many subject matter. Of course in a making of agreement deed must be suitable with the mutuality of agreement. The duty of the seller is giving the things with the buyer. Trading gives the main obligation to the seller, they must give the personal right on purchase trading in the satisfaction on purchases and also take from hidden physically and the main duties of buyer is to pay the payment of buying, in other side in also arrange the guarantee from seller to buyer that buyer can manage the buyers land right, and have to paid money if not living the building at the time, it is also mentioned the people who pays the payment of deed and where the district of the parties, all of already explanation details.

Notary deed has a main fungtion as a warranty instrument like a guarantee that there is a binding agreement that clearly tide up competent parties, for all their right and duties as a details. As a othetic deed, notary deed has a perfect power of authority that also tide up the judge. Which the implementation can be forced by giving the grosse notary deed, has same power with the judge in court.

The coclution of this research is implementation of the articles of KUH Perdata it could be warranty instrument competent parties and also tide up them including the judge because of notary deed is perfect warranty instrument.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis memanjatkan puji syukur kepada ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia serta bimbingannya ,sehingga penulis telah diberikan kesempatan ,kekuatan dan ilmu untuk dapat menyelesaikan Tesis dengan judul ‘PENERAPAN PASAL – PASAL KUH PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DIDALAM AKTA NOTARIS ‘

Penulis menyadari bahwa dengan selesainya tesis ini ,terbuka kesempatan untuk menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada mereka, baik secara langsung maupun tidak langsung telah membantu sampai selesainya penyusunan Tesis ini, maka bersama ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof.IGN Sugangga sebagai ketua program Magister Notariat UNDIP Semarang;
2. apak R.Soeharto.SH.MHum sebagai sekretaris Program Magister Notariat UNDIP dan sekaligus yang telah memberikan support sehingga terselesaikannya tesis ini;
3. Bapak H.Achmad Busro.SH.MHum selaku pembimbing,terimakasih atas kesabaran dan bimbingannya;
4. Kepada Bapak Notaris dan PPAT Suyanto.SH ,Bapak BIP Suhendro , Bapak Mohammad Hafidh .SH,Bapak Indrijadi.SH;
5. Kepada ibu Notaris dan PPAT F.Eka Sumarningsih.SH ,ibu Tuti Wardhany.SH;
6. Suamiku tercinta, yang telah banyak membantu dan memberikan kasih sayang serta doa yang tiada henti;

7. Mama tersayang, terimakasih atas doa dan kasih sayang yang tiada henti ;
8. Nenek,Mbak Novi,Raul,Bapak dan ibu mertua dan sepupu-sepupuku tercinta yang telah memberikan cinta dan doa yang tiada henti;
9. Buat Alm.Ayahku tersayang,Tesis ini kupersembahkan untukmu;
10. Buat sahabatku tersayang Adhe ,terimakasih banyak atas support dan doanya,buat Rini,Lili,mbak Titin,Ricka terimakasih semuanya;
11. Buat rekan-rekan Magister Notariat UNDIP terutama kelas B,yang tidak dapat disebutkan satu persatu,terimakasih.

Penulis menyadari bahwa dalam Tesis ini masih terdapat kekurangan ,oleh karena itu penulis dengan lapang hati mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak.

Sebagai akhir kata penulis hanya bias berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan .Semoga Tuhan YME selalu meridhoi niat baik kita.Amien.

Semarang, Desember 2003

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
ABSTRAKSI	iv
ABSTRAC	v
KATA PENGANTAR	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	2
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Jual Beli	11
2.2. Saat Terjadinya Jual Beli	12
2.3. Hak Dan Kewajiban Dalam Jual Beli	18
2.3.1. Kewajiban yang Utama Dari Penjual	18
2.3.1.1. Kewajiban Menyerahkan Hak Milik Atas Barang Yang Diperjual Belikan..	18
2.3.1.2. Kewajiban Menanggung Kenikmatan atau Ketentraman atas barang tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi	22
2.3.2. Kewajiban Yang Utama Dari Pembeli	24

2.4. Akta-akta	25
2.4.1. Akta Dibawah Tangan	27
2.4.2. Akta Otentik	29
2.4.3. Tugas Dan Wewenang Notaris Serta Fungsi Akta Notaris	37

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	41
3.2. Lokasi Penelitian	42
3.3. Tahap Penelitian	43
3.4. Instrumen Penelitian	44
3.5. Tehnik Pengumpulan Data	44
3.6. Responden	45
3.7. Analisis Data	46

BAB IV HASIL PENELITIAN

4.1. Penerapan Pasal-pasal KUH Perdata Di Dalam Jual Beli Bangunan Rumah Pada Akta Notaris	47
4.1.1. Penerapan mengenai sahnya suatu perjanjian	47
1.2. Penerapan mengenai kecakapan untuk bertindak	
1.3. Penerapan mengenai Suatu hal Tertentu	
1.4. Penerapan mengenai Sebab Yang halal	
4.1.2. Penerapan Ketentuan mengenai jual belibangunan dalam akta Notaris	58
4.2.1 Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya	59
4.2.2 Kewajiban Penjual untuk menanggung atas barang yang telah dijualnya ...	63
4.1.3. Penerapan Kewajiban dari Pembeli dalam Akta Notaris	66

4.1.4. Hal-hal Lain Yang diatur Dalam Jual Beli Bangunan	70
4.2. Fungsi Akta Notaris	72
BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan	77
5.2. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan sehari-hari pada dasarnya meliputi kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Papan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, diperoleh melalui berbagai cara, diantaranya dengan cara membangun rumah atau bangunan diatas tanah miliknya sendiri, membangun rumah di atas tanah milik orang lain, membeli tanah dan bangunannya serta adapula yang dilakukan dengan cara membeli bangunan rumahnya saja, hal mana memang hukum mengenai tanah di Indonesia yang berdasarkan hukum adat menggunakan asas yang disebut “asas pemisahan horizontal” yang dalam bahasa belanda disebut “horizontale scheidig” membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri di atas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan dari tanah.¹ Salah satu cara memperoleh bangunan rumah dengan jual beli ini merupakan cara yang praktis dilakukan oleh masyarakat. Adapun yang dimaksud dengan jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) *adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain*

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jilid I*, Penerbit Djambatan, Jakarta. 1999. hal. 20.

untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Secara umum jual beli yang dilakukan ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena oleh para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu untuk dijadikan sebagai alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis itu oleh para pihak biasanya dijadikan sebagai alat bukti. Yang dilakukan secara tertulis ada yang dilakukan di bawah tangan, akan tetapi adapula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya. Terhadap jual beli untuk memenuhi keperluan hidup sehari-hari seperti kebutuhan pangan atau sandang, biasanya cukup dilakukan secara lisan, sedangkan terhadap jual beli kebutuhan akan papan atau bangunan rumah atau barang yang mempunyai nilai besar biasanya dilakukan secara tertulis.

Sebagai alat bukti bagi para pihak, jual beli yang dilakukan secara tertulis ini dilakukan agar para pihak mendapatkan kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kepastian untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai atau sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga akan terlindungi oleh hukum (akta yang dibuatnya) apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, maka sanksinya akan mudah untuk diterapkan, karena sudah ada alat buktinya. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah diatur ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang berisikan mengenai syarat, hak dan kewajiban dari para pihak yang melakukan jual beli tersebut, akan tetapi ketentuan-ketentuan tersebut masih diatur secara garis

besar, karena memang KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sedangkan hal-hal yang lain lebih banyak diatur berdasarkan kesepakatan dari para pihak, sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa *untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan adanya empat syarat, yaitu :*

1. *sepakat mereka yang mengikatkan diri;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu hal tertentu;*
4. *suatu sebab yang halal².*

Sedangkan Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa *semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ini yang kemudian dijadikan dasar adanya asas kebebasan berkontrak.*

Dengan demikian dalam rangka untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, maka dibuatlah jual beli itu secara tertulis. Bahkan apabila jual beli tersebut dianggap penting oleh para pihak, jual beli dilakukan secara notariil.

Dalam hubungan ini *Pasal 1867 KUHPerdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan*

² Gunawan Widjaya & Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal. 11-21. Disebutkan bahwa syarat nomor 1 dan 2 disebut sebagai syarat subyektif sedangkan untuk nomor 3 dan 4 disebut sebagai syarat obyektif. Ketiadaan syarat subyektif membawa akibat bahwa perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan dengan pengertian bahwa setiap saat dapat dimintakan pembatalannya sedangkan ketiadaan syarat obyektif membawa akibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum.

tulisan-tulisan dibawah tangan. Selanjutnya dalam Pasal 1868 KUH Perdata disebutkan *bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya*. Siapa yang dimaksud dengan pejabat umum didalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut oleh KUH Perdata juga tidak dijelaskannya. Barulah setelah duabelas tahun berlakunya Burgerlijke Wetboek atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata di Indonesia, pada tanggal 11 Januari 1860 telah dibuat suatu Peraturan Jabatan Notaris dengan nama “Reglement op het Notarisambt in Nederlandsch Indie” sebagaimana diumumkan dalam Staatsblad 1860 nomor 3.

Dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris tersebut dinyatakan *bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanya, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain*. Apabila diamati ternyata ketentuan Pasal 1 Pjn ini tidak lain merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata mengenai siapa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Seperti telah disebutkan di muka, bahwa jual beli yang dibuat secara tertulis itu dilakukan tidak lain adalah sebagai alat bukti bagi para pihak kelak dikemudian hari.

Sedangkan jika alat bukti itu dilakukan secara notariil, maka alat bukti itu menjadi sempurna. Sebagai dinyatakan dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang berbunyi “*suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya*”. Sebagai alat bukti bagi para pihak yang mengikat bagi semua pihak, termasuk mengikat bagi hakim dalam memutus perkara, wajarlah apabila jual beli yang dipandang penting oleh para pihak, dibuat secara notariil, karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUH Perdata tersebut di atas. Untuk itulah maka akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat umum yang memang mempunyai kewenangan untuk itu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu Notaris seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris. Hal ini juga disebabkan oleh karena apabila perjanjian itu dibuat dihadapan Notaris, maka para pihak menganggap bahwa perjanjian jual beli tersebut telah dibuat secara detail atau selengkap mungkin tentang segala hak dan kewajiban, sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam KUH Perdata dan sesuai pula dengan kesepakatan dari para pihak.

Dalam kaitan inilah masyarakat (yang membuat perjanjian jual beli bangunan rumah yang dibuat secara tertulis) memerlukan seseorang figure (Notaris) karena *keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seseorang yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (onkreukbaar atau*

unimpeachable), yang tutup mulut, dan membuat perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang.³ Selain daripada itu Notaris mempunyai sifat-sifat yang oleh C.M.J. Mostart dalam Tan Thong Kie disebutkan haruslah seorang yang jujur, yang pandai membuat segala tulisan, dan ditunjuk oleh seorang pejabat publik untuk itu.⁴ Sementara itu Mr. Wolthuis dalam Tan Thong Kie menyebutkan bahwa seorang Notaris memang seorang yang teliti dan dia tidak mudah melompat-lompati soal-soal, sebagaimana seorang pembela dihadapan pengadilan yang tanpa piker panjang mengemukakan sesuatu yang dibisikkan oleh klien mereka.⁵ Mr. A.G. Lubbers dalam Tan Thong Kie menulis bahwa di bidang Notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya.⁶

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih lanjut secara terperinci mengenai penerapan pasal-pasal dalam KUH Perdata dalam jual beli, khususnya penerapan tentang hak dan kewajiban dari para pihak (penjual dan pembeli) dalam melakukan jual beli sebagaimana yang diatur di dalam KUH Perdata sebagai alat bukti dan sebagai perlindungan bagi para pihak, khusus lagi mengenai jual beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil oleh para pihak dihadapan notaris, maka tepatlah apabila penulis memberi judul dalam penelitian ini yaitu, "PENERAPAN PASAL-

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, PT Ichtisar Baru Van Hoeve, Jakarta. 2000. hal 162.

⁴ *Ibid.* hal. 172.

⁵ *Ibid.*, hal. 173.

⁶ Tan Thong Kie, *Op.Citt.* hal.173.

PASAL KUH PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS”.

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Dari apa yang telah dikemukakan di atas mengenai jual beli, khususnya jual beli bangunan rumah yang dibuat secara tertulis dan yang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara notariil, yaitu yang dibuat dihadapan Notaris dan yang akan dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak mengenai apa yang merupakan hak dan kewajibannya, dan yang juga dijadikan sebagai perlindungan bagi para pihak dikemudian hari apabila ada pihak lain yang wanprestasi, maka timbulah permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris ?
2. Apakah fungsi dari akta-akta Notaris, khususnya dalam jual beli bangunan rumah ?

1.3 TUJUAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penerapan pasal-pasal didalam KUH Perdata khususnya mengenai jual beli bangunan rumah pada akta Notaris.
2. Untuk mengetahui fungsi dari akta Notaris di dalam jual beli bangunan rumah.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan menjadi informasi secara ilmiah dalam mengkaji penerapan pasal-pasal KUH Perdata di dalam jual beli bangunan rumah.
2. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli bangunan rumah sebagai pedoman untuk menerapkan hak dan kewajibannya, masing-masing berdasarkan KUH Perdata.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memperoleh hasil yang semaksimal mungkin dalam penelitian ini, dibuatlah sistematika penulisan yang terbagi dalam lima bab sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tinjauan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori tentang jual beli, yaitu pengertian jual beli, saat terjadinya jual beli, hak dan kewajiban dalam jual beli, peralihan hak dalam jual beli, resiko dalam jual beli dan mengenai akta-

akta serta ruang lingkup tugas dan wewenang Notaris dan fungsi dari akta Notaris.

BAB III Metode Penelitian.

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang dipergunakan meliputi, metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, responden dan metode analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian

Dalam bab ini diuraikan tentang penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris dalam menjalankan tugasnya sehari-hari.

BAB V Penutup.

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dari keseluruhan penulisan dan hasil penelitian serta saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. PENGERTIAN JUAL BELI

Jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata *adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.* Dari ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata tersebut, jelaslah bahwa memang ada dua pihak yang terkait dengan jual beli, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini diwujudkan kewajiban bagi pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijualnya dan kewajiban bagi pihak pembeli untuk menyerahkan uang sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, sebenarnya jual beli dalam hukum perdata dapat dilihat dari dua sisi, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dari sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi para pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga pada

pihak lainnya.⁷ Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian KUH Perdata hanya melihat jual beli dari sisi hukum perikatannya saja.⁸

2.2 SAAT TERJADINYA JUAL BELI

Perikatan atau perjanjian di dalam KUH Perdata merupakan perjanjian yang menganut asas konsensualisme. Yang dimaksud dengan consensus atau kesepakatan adalah tercapainya kata sepakat atau kesesuaian kehendak diantara para pihak, artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu adalah yang dikehendaki pula oleh pihak yang lain secara timbal balik. Kedua kehendak ini bertemu dalam kesepakatan tersebut. Tercapainya kata sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya “setuju”, “oke” dan lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertere diatas tulisan itu .⁹ Sebagaimana telah disebutkan di muka, hukum perjanjian dalam KUH Perdata menganut asas konsensualisme yang artinya hukum perjanjian itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu

⁷ Gunawan Widjaya. *Op.Cit.* Hal 7.

⁸ *Ibid.* hal.8.

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT .Citra Aditya Bakti, Bandung.1995. hal.3.

perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat saja sehingga dengan demikian perikatan yang ditimbulkan lahir pada saat terjadinya kata sepakat tersebut. Begitu pula dengan saat terjadinya jual beli. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi pada saat dicapai kata sepakat antara penjual dan pembeli, hal yang demikian ini telah diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“Jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*.

Dengan demikian jual beli itu sebenarnya sudah terjadi pada detik tercapainya kesepakatan tersebut, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya . Mengenai asas konsensualisme ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian,yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, yaitu syarat yang berhubungan dengan subyek perjanjian, sedangkan yang ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat yang berhubungan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan yang akan dilaksanakan

sebagai prestasi bagi para pihak. Berikut ini diuraikan secara singkat mengenai syarat-syarat tersebut diatas.

Sepakat artinya ada kesesuaian kehendak. Kesesuaian kehendak ini harus dinyatakan dan tidak cukup hanya didalam hati saja, karena hal itu tidak akan diketahui oleh orang lain sehingga tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.¹⁰ Pernyataan sepakat ini tidak terbatas dengan mengucapkan kata-kata, akan tetapi juga bias diwujudkan dengan tanda-tanda yang tidak dapat diartikan sebagai kehendak untuk menyetujui adanya perjanjian tersebut seperti tulisan. Dengan demikian tolak ukur kesepakatan para pihak adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, tentu saja pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat adalah pernyataan yang secara obyektif dapat dipercaya¹¹ atau yang secara sungguh-sungguh memang dikehendaki oleh para pihak. Pernyataan yang dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau yang mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan atau yang dilakukan karena ada unsur penipuan tidak dapat dipegang untuk dijadikan sebagai dasar adanya kesepakatan.

Mengenai kecakapan untuk melakukan suatu perjanjian berhubungan erat dengan kemauan atau tidaknya orang untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidakmampuan orang untuk melakukan perbuatan hukum ini dapat

¹⁰ R.Subekti, *Aneka Perjanjian.Op.Cit.*hal.6.

¹¹ *Ibid.* hal.7.

dikarenakan belum dewasanya orang atau ketidakmampuan karena orang tersebut ditaruh dibawah pengampuan. Apabila suatu perjanjian dibuat oleh orang yang belum dewasa, atau orang yang ditaruh dibawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pasal 1446 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa “semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum (harus diartikan dapat dibatalkan), dan tuntutan yang diajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dibatalkan semata-mata atas kebelum dewasaan atau pengampuannya.” Sedangkan ayat (2) menentukan bahwa ”perikatan-perikatan” yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang yang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa hanyalah batal demi hukum (harus diartikan dapat dibatalkan), sekedar perikatan perikatan tersebut melampaui kekuasaan mereka.

Apabila syarat sepakat dan kecakapan tidak dipenuhi, maka perjanjian bisa diancam dengan kebatalan, yaitu dengan pengertian bahwa paling lambat 5 tahun dihitung dalam dinyatakannya pembatalan, yaitu pada waktu:

1. dalam hal belum dewasa, sejak hari dewasa;
2. dalam hal pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan;
3. dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;
4. dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;

5. dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan.

Adapun mengenai suatu hal tertentu yang berhubungan dengan sebagai pemenuhan syarat obyektif dalam suatu perjanjian KUH Perdata memberikan rumusan dalam Pasal 1333 yang menyatakan “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Dengan demikian maka dalam setiap perjanjian, baik yang melahirkan perikatan untuk memberikan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, senantiasa haruslah ditentukan lebih dahulu kebendaan yang akan menjadi obyek dalam perjanjian, yang selanjutnya akan menjadi obyek dalam perikatan yang lahir (baik secara bertimbal balik atau tidak) diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.¹² Meskipun dalam prinsipnya kebendaan tersebut harus sudah ditentukan jenisnya, akan tetapi Pasal 1334 KUH Perdata menentukan sebagai berikut “Kebendaan yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan suatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakat orang yang nantinya akan

¹² Gunawan Widjaja, *Op.cit.* hal.18.

meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal-pasal 169, 176 dan 178.”

Jadi dengan demikian dimungkinkan adanya perjanjian yang obyeknya belum ada pada saat perjanjian, sebagai konsekuensi diakuinya perikatan bersyarat (dengan syarat tangguh) dalam KUH Perdata. Perjanjian dengan syarat tangguh ini, jika waktu yang ditentukan kebendaannya belum juga ada, menjadikan perikatan tersebut batal demi hukum.

Sebab yang halal sebagai syarat obyektif yang lain dijelaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata ,sebagai berikut :

1. bukan tanpa sebab, artinya jika ada seablain selain daripada yang dinyatakan;
2. bukan sebab yang palsu, artinya adanya sebab yang palsu atau dipalsukan;
3. bukan sebab yang terlarang, artinya apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.

Selain ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, perlu pula diperhatikan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang artinya apa yang telah disepakati oleh para pihak ,mewajibkan kepada para pihak untuk mematuhi kesaepakatan tersebut, sebagaimana kewajiban untuk mematuhi suatu undang-undang.

2.3. HAK DAN KEWAJIBAN DALAM JUAL BELI

Sebagai pemenuhan akan isi perjanjian, dalam perjanjian jual beli, tentu saja terdapat beberapa hak dan kewajiban dari penjual dan dari pembeli.

Dibawah ini akan dikemukakan hak dan kewajiban penjual dan pembeli.

2.3.1. KEWAJIBAN YANG UTAMA DARI PENJUAL

Dari beberapa ketentuan yang terdapat didalam KUH Perdata, kewajiban yang utama dari penjual ada dua yaitu¹³:

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan, dan
2. Menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi.

2.3.1.1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan.

Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan meliputi segala erbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dari penjual kepada pembeli. Penyerahan (leverimg) berdasarkan KUH Perdata digantungkan pada 2 syarat, yaitu:¹⁴

¹³ R.Subekti, *Ibid*.hal.8.

¹⁴ *Ibid*.hal.12.

- a. sahnya title yang menjadi dasar dilakukannya levering;
- b. levering tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang dilever tersebut.

Pelaksanaan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk setiap barang tidaklah sama, akan tetapi harus melihat jenis barangnya terlebih dahulu. Di dalam KUH Perdata dikenal dua macam penyerahan atas barang ditinjau dari bentuk penyerahannya. Penyerahan barang tersebut adalah penyerahan barang yang sesungguhnya dari yang menyerahkan kepada yang menerima penyerahan atau penyerahan dari tangan ketangan. Penyerahan ini disebut dengan "*feitelijke levering*" atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan "*penyerahan sesungguhnya.*" Sedangkan penyerahan yang lain adalah penyerahan hak benda atas barang itu dari yang menyerahkan kepada yang menerima penyerahan. Penyerahan ini disebut *juridische levering* atau *penyerahan yuridis*¹⁵.

Selanjutnya mengenai penyerahan atas barang yang diperjual belikan itu dalam KUH Perdata juga dikenal adanya tiga macam cara penyerahan barang ditinjau dari jenis barangnya, yaitu:

1. **Barang bergerak.**

Terhadap barang bergerak, pelaksanaan penyerahannya cukup dilakukan dengan menyerahkan kekuasaan saja atas barang itu. Pasal 612 KUH Perdata

¹⁵ Tan Thong Kie. *Op.cit.* hal.33.

menyebutkan bahwa, penyerahan barang bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Terhadap barang bergerak terdapat pengecualian (penyimpangan) yaitu siapa yang menguasai barang dianggap sebagai pemiliknya (*besit geldt als volkomen title*). Menurut ketentuan ini maka siapa yang tampak sebagai pemilik harus dipandang sebagai pemilik dan orang yang menerima barang bergerak tersebut harus dilindungi oleh hukum.

2. Barang tetap (tak bergerak).

Terhadap barang yang tetap (tak bergerak), pelaksanaan penyerahannya dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka Pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hypotik, yaitu menurut Pasal 616 KUH Perdata juncto Pasal 620 KUH Perdata. Pasal 616 KUH Perdata menyatakan *bahwa "penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan Pasal 620; Sedangkan Pasal 620 berbunyi "dengan mengindahkan ketentuan ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap, dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor*

penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang yang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama beserta bagian dan nomor dari register yang dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada kantor penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari atau keputusan itu agar kantor penyimpanan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dari register yang bersangkutan.

3. Barang tak bertubuh.

Terhadap barang tak bertubuh, pelaksanaan penyerahan dilakukan dengan cara "cessie." Cessie dapat diartikan bermacam-macam. Secara ringkas Tan Thong Kie mengartikan cessie sebagai suatu istilah yang lazim dipakai untuk penyerahan suatu piutang¹⁵. Suijling dalam Tan Thong Kie memberikan arti cessie sebagai suatu perjanjian yang dengannya seorang debitor menyerahkan piutangnya (tagihannya) kepada penerusnya¹⁶. KUH Perdata sendiri Pasal 613 mengatur cessie yaitu "penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain." Penyerahan yang demikian ini bagi orang

¹⁵ Tan Thong Kie. *Op .cit.* hal.343.

¹⁶ *Ibid.*

yang berhutang tidak ada akibatnya setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Jadi penyerahan dengan cessie dilakukan dengan penyerahan atas surat-surat piutang.

2.3.1.2. Kewajiban menanggung kenikmatan atau ketenteraman atas barang tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan/ ketenteraman atas barang yang dijualnya merupakan konsekuensi logis dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan/ dilever itu adalah sungguh-sungguh merupakan barang miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari pihak lain. Hal ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang mengatur bahwa jual beli tidak boleh dilakukan terhadap barang milik orang lain, dengan akibat batalnya jual beli tersebut.

Bebas dari suatu beban artinya adalah bahwa barang yang dijualnya tidak dijadikan suatu jaminan hutang dari pihak penjual sedangkan bebas dari tuntutan pihak lain artinya pihak pembeli dijamin oleh penjual jika ada tuntutan mengenai apa yang telah dibelinya dari penjual. Kewajiban ini diwujudkan dalam bentuk kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena gugatan dari suatu pihak ketiga, dengan putusan hakim untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Adapun mengenai kewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa kepada penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi terhadap barang yang dijualnya, yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang dapat mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, maka ia (pembeli) tidak akan membelinya kecuali dengan harga yang lebih murah atau kurang dari harga yang telah diberikannya. Mengenai adanya cacat yang tersembunyi ini ada 2 hal yang perlu diperhatikan, yaitu yang pertama cacat yang diketahui dan cacat yang tidak diketahui.

Jika penjual telah mengetahui adanya cacat-cacat yang tersembunyi atas barang yang dijualnya, maka penjual di dalam Pasal 1508 KUH Perdata wajib untuk mengembalikan harga penjualan yang telah diterimanya kepada pembelinya serta mengganti segala biaya kerugian dan bunganya kepada pembeli. Sedangkan apabila penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat yang tersembunyi, oleh Pasal 1509 KUH Perdata kepada penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga penjualan yang telah diterimanya dari pembeli beserta biaya yang dikeluarkan oleh pembeli akibat penyelenggaraan jual beli tersebut.

2.3.2. KEWAJIBAN-KEWAJIBAN YANG UTAMA DARI PEMBELI.

Kewajiban yang utama dari pembeli diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian. Dalam Pasal 1465 KUH Perdata, harga jual beli harus ditetapkan atau disepakati oleh kedua belah pihak, namun apabila para pihak tidak dapat menetapkan harga jual belinya, diperkenankan untuk menyerahkan harga tersebut kepada perkiraan atau penentuan dari orang atau pihak ketiga. Jika pihak ketiga tidak dapat atau tidak mampu membuat perkiraan perkiraan tersebut atau menentukannya, maka jual beli tidak terjadi.

Dalam hal ini berarti bahwa perjanjian jual-beli yang harganya harus ditetapkan oleh pihak ketiga itu pada hakekatnya adalah suatu perjanjian dengan suatu "*syarat tangguh*", karena perjanjiannya baru akan jadi kalau harga telah ditetapkan oleh pihak ketiga tersebut.

Selanjutnya di dalam Pasal 1516 KUH Perdata disebutkan bahwa mengenai pembayaran oleh pembeli ini apabila pembeli dalam penguasaannya atas barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan dalam hukum yang berdasarkan hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai alasan yang patut untuk khawatir bahwa ia akan diganggu, maka ia dapatlah menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali si penjual memilih memberi jaminan, atau jika

telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar semua gangguan yang ada.

Mengenai harga pembayaran ini, ada yang dilakukan secara tunai dan adapula yang dilakukan secara bertahap (angsuran). Terhadap jual beli yang dilakukan secara tunai, persoalan mengenai tata cara pembayaran tidak perlu dibahas lebih lanjut, akan tetapi apabila harga jual beli itu dilakukan secara angsuran maka tata cara pembayarannya harus dibahas lebih lanjut begitupula dengan sanksinya apabila pembeli melakukan wanprestasi. KUH Perdata tidak mengatur bagaimana tata cara pembayaran dan tidak pula mengatur mengenai sanksi apabila pembeli wanprestasi. Hal tersebut harus diatur sendiri oleh para pihak sendiri untuk menentukan bagaimana wujud atau bentuk dari sanksi yang akan dikenakan apabila pembeli wanprestasi dalam melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya. Tentu saja bentuk sanksi yang dikenakan, merupakan sanksi yang bersifat keperdataan, misalnya sanksi denda atas keterlambatan pembayaran.

2.4. AKTA - AKTA

Telah dikemukakan diatas bahwa dalam jual beli ada yang dilakukan secara lesan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Yang dilakukan secara lesan biasanya merupakan jual beli yang sifatnya sederhana yang oleh para pihak memang tidak dikehendaki untuk dijadikan sebagai alat

bukti, sedangkan jual beli yang dilakukan secara tertulis akan dibahas di bawah ini.

Sudah menjadi dan merupakan adagium dalam hukum bahwa setiap orang yang akan mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Dalam hubungan ini untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, adalah dengan alat bukti.

Dalam hukum acara (perdata), yang dapat dijadikan sebagai alat bukti itu terdiri dari:

- a. bukti tulisan;
- b. bukti dengan sanksi-sanksi;
- c. persangkaan – persangkaan;
- d. pengakuan;
- e. sumpah.

Adapun alat bukti yang berupa tulisan itu terdiri dari :

- a. tulisan biasa (yang bukanakta), dan
- b. tulisan berupa akta.

Sedangkan alat bukti berupa akta dapat berupa :

- a. akta dibawah tangan, dan
- b. akta otentik

2.4.1 AKTA DIBAWAH TANGAN

Dalam teori, begitu pula di dalam praktek, perikatan atau perjanjian yang dibuat secara tertulis itu dapat dibuat dibawah tangan dan dapat pula dibuat secara otentik. Akta-akta yang dibuat dibawah tangan dapat dikategorikan dalam 2 macam akta, yaitu:

1. Akta dibawah tangan yang tidak terdaftar, dan
2. Akta dibawah tangan yang terdaftar.

Akta dibawah tangan yang terdaftar dapat dibagi lagi menjadi:

1. Akta dibawah tangan yang di"waarmerking"
2. Akta yang dibawah tangan yang di"legalisasi".

Yang masing-masing mempunyai konsekwensi pembuktian yang berbeda-beda. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat para pihak sendiri, baik itu dibuat dengan adanya saksi atau tidak. Konsekwensi dari akta dibawah tangan ini sebenarnya tergantung dari para pihak sendiri, artinya mengenai kebenaran tanda tangan serta isi dari akta itu mengikat bagi para pihak, apabila hal itu diakui oleh mereka atau dengan kata lain para pihak tidak menyangkal atau memungkirkannya.

Sedangkan akta dibawah tangan yang di"waarmerking" adalah akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan kemudian akta tersebut didaftarkan di kantor Notaris untuk dimasukkan dalam daftar yang disediakan untuk itu, yaitu daftar akta-akta yang diwaarmerking. Akta dibawah tangan yang diwaarmerking ini juga tidak mempunyai kekuatan

pembuktian, karena kebenaran tanda tangan dan isi perjanjian tidak dijamin, kecuali tentu saja apabila akta itu diakui atau dengan kata lain tidak dipungkiri oleh para pihak.

Yang dijamin oleh Notaris pada akta dibawah tangan yang di"waarmerking" hanyalah bahwa akta tersebut telah dimasukkan dalam daftar yang disediakan untuk itu dikantor Notaris pada tanggal dilakukannya pendaftaran akta dibawah tangan tersebut. Terhadap akta ini Notaris tidak bertanggungjawab terhadap isi dari akta yang di"waarmerking" tersebut.

Adapun akta dibawah tangan yang "dilegalisasi" adalah akta yang dibuat dibawah tangan dan "legalisasi" atau ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris. Jadi aktanya dibuat oleh para pihak sendiri, lalu akta tersebut dibawa ke Notaris dan kemudian Notaris hanya menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak serta menyaksikan penandatanganan akta tersebut. Notaris disini hanya menjamin kebenaran tanggal ditandatanganinya akta dibawah tangan tersebut dan menjamin kebenaran orang yang menandatangani akta tersebut. Ketentuan mengenai waarmerking dan legalisasi atas akta-akta di bawah tangan ini merupakan tugas yang diberikan kepada Notaris, karena tugas yang semacam ini juga diberikan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Walikota dan Bupati berdasarkan Staatsblad 1916-46 jo 43.

2.4.2. AKTA OTENTIK

Penjelasan mengenai akta otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dan dimana akta itu dibuatnya. Jadi menurut ketentuan pasal 1868 KUH Perdata ini suatu akta apabila dikehendaki keotentikannya haruslah memenuhi tiga syarat yaitu ¹⁷

1. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum ;
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. Akta dibuat oleh atau pejabat umum yang berwenang membuat akta itu.

Adapun pejabat umum yang dimaksudkan tersebut di atas adalah pejabat adalah Notaris sebagaimana ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang berbunyi “ *Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain*”.

¹⁷ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983. hal.47.

Selain Notaris sebagaimana disebutkan di atas ada pula pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagai pengecualian, hanya saja pejabat umum tersebut hanya berwenang untuk membuat akta otentik tertentu. Adapun Pejabat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut :

1. Konsul Jenderal, berdasarkan Konsulair Wet, diberi wewenang untuk membuat akta otentik, seperti halnya kewenangan yang berada atau dimiliki oleh pejabat umum, yaitu Notaris.
2. Kepala Daerah/ Sekretaris Daerah, yang berdasarkan ketentuan Pasal 2 Stb 1860 nomor 3 juncto LN 1925 nomor 616 yang berulang kali diubah, dimungkinkan merangkap jabatan untuk juga berwenang menjalankan fungsi pejabat umum, sehingga karenanya ia juga berwenang membuat akta otentik.
3. Notaris Pengganti, selama menjabat sebagai Notaris pengganti ia menjalankan fungsi pejabat umum (notaries).
4. Juru sita pada Pengadilan Negeri, untuk perbuatan hukum tertentu oleh Undang-Undang diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi pejabat umum untuk membuat akta otentik.
5. Pegawai Kantor Catatan Sipil, seperti yang diatur oleh Pasal 4 KUH Perdata diberi wewenang untuk menjalankan fungsi pejabat, yaitu membuat akta otentik tertentu saja, dan kewenangan untuk membuat akta otentik tertentu tadi dengan mengecualikan Notaris, seperti akta kelahiran, Akta Perkawinan, Akta Kematian.

Akta otentik yang juga Notaris dapat membuatnya, yaitu :

1. Akta pengakuan anak luar kawin (pasal 281 KUH Perdata);
2. Berita Acara tentang penawaran opembayaran tunai dan konsinyasi (pasal 1405 dan 1406 KUH Perdata);
3. Akta Protes Wesel dan Cek (pasal 143 dan 218 KUH Dagang).

Sebagaimana telah disebutkan diatas, akta otentik adalah akta yang harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang , dan dalam akta otentik yang dibuat Notaris paling tidak ditemukan adanya 3 bagian, yaitu: Kepala akta, Badan akta, dan Akhir akta. Bagian kepala akta dan akhir akta mengandung unsure otentisitas dari akta itu sendiri, yang artinya dari apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta akan menentukan apakah akta itu dibuat menurut ketentuan Undang-Undang atau tidak.

Untuk mengetahui apa yang harus dimuat pada bagian akta kepada akta dan akhir akta harus melihat pada akta yang disyaratkan oleh Undang-Undang yang ketentuannya sebagian besar termuat dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah :

1. Ketentuan tentang hari dan tanggal akta itu dibuat;
2. Ketentuan tentang saksi-saksi dalam pembuatan akta;
3. Pembacaan akta;
4. Penandatanganan akta tersebut.

Pejabat umum yang berwenang disini maksudnya adalah bahwa Pejabat umum tersebut memang mempunyai kewenangan. Adapun kewenangan dari pejabat umum tersebut meliputi 4 hal, yaitu :

1. harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya;
2. harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat;
4. harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.¹⁸

Sebenarnya mengenai pembuatan akta otentik itu ada yang memang dipersyaratkan oleh Undang-Undang, dan ada pula yang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara otentik, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris. Undang-Undang mewajibkan perbuatan-perbuatan hukum tertentu untuk dibuat secara otentik. Perbuatan hukum yang sering / biasa dilakukan orang untuk dibuat dengan akta otentik sebagaimana diatur di dalam KUH Perdata meliputi perbuatan hukum, yaitu :¹⁹

1. Akta-akta yang menyangkut hukum perorangan (personenenrecht) seperti :

- (1) Berbagai ijin kawin, baik dari orang tua ataupun kakek/nenek(harus otentik, Pasal 71);

¹⁸ GHS Lumban Tobing, *Op cit.* hal.49.

¹⁹ Komar Andasmita, *Notaris II, Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, hal.1611-1614.

- (2) Pencabutan ijin kawin, harus otentik (Pasal 70);
- (3) Berbagai perjanjian kawin berikut perubahannya (harus otentik, Pasal 147, 148);
- (4) Kuasa melangsungkan perkawinan (harus otentik, Pasal 79);
- (5) Hibah berhubungan dengan perkawinan dan penerimaannya (harus otentik, Pasal 176,177);
- (6) Berbagai kuasa/ bantuan suami kepada isterinya, Pasal 108, 139;
- (7) Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan Pengadilan tentang pemisahan harta (harus otentik, Pasal 191);
- (8) Kuasa melepaskan harta campur, Pasal 132 dan 133;
- (9) Pemulihan kembali harta campur yang telah dipisah (harus otentik, Pasal 196);
- (10) Syarat untuk mengadakan perjanjian pisah meja dan ranjang (harus otentik, Pasal 237);
- (11) Perdamaian antara suami-isteri yang telah pisah meja dan ranjang (harus otentik, Pasal 248 dan 249);
- (12) Keingkarannya anak, Pasal 253-256;
- (13) Pengakuan anak luar kawin (harus otentik, Pasal 281);

- (14) Pengakuan wali (harus otentik, Pasal 355);
- (15) Pengakuan terima perhitungan dan sebagainya dari/ kepada Balai Harta Peninggalan, Pasal 412;
- (16) Pengakuan menerima hitungan wali, Pasal 412;
- (17) Pembebasan wali dari tanggung jawab, Pasal 412;

Semuanya dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di dalam Undang- Undang Perkawinan nomor 1 tahun 1974.

2.Akta- akta yang menyangkut hukum kebendaan (zakenrecht) seperti

- (1) Berbagai macam/ jenis surat wasiat, termasuk diantaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pendirian yayasan, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan, fidecomis, pengangkatan pelaksana wasiat dan pengurus harta peninggalan dan pencabutannya, kecuali codisil (harus otentik, Pasal 874 dst);
- (2) Berbagai kuasa yang menyangkut warisan, seperti kuasa keterangan menimbang, menerima secara terbatas, menolak harta peninggalan, Pasal 1023 dst, serta Pasal 1044 dst;

- (3) Berbagai akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan/ warisan, (dalam berbagai hal harus otentik, Pasal 1066 dst);
- (4) Pencatatan harta peninggalan, Pasal 1073;
- (5) Jaminan-jaminan kebendaan gadai, Pasal 1150;

3. Akta – akta yang menyangkut hukum perikatan (verbintenissenrecht)

- (1) Berbagai macam/ jenis jual beli, Pasal 1457, kecuali untuk tanah dengan akta PPAT;
- (2) Berbagai macam/ jenis tukar menukar, Pasal 1541 dst, kecuali untuk tanah dengan akta PPAT;
- (3) Berbagai macam/ jenis sewa menyewa, Pasal 1548 dst;
- (4) Macam – macam perjanjian perburuhan/ hubungan kerja, Pasal 1601 dst;
- (5) Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan, Pasal 1064 dst;
- (6) Berbagai macam persekutuan/ maatschap, Pasal 1618 dst;
- (7) Berbagai jenis perkumpulan, Pasal 1653 dst;
- (8) Berbagai macam hibah, Pasal 1682 kecuali untuk tanah harus dengan akta PPAT;
- (9) Rupa- rupa penitipan barang, Pasal 1694 dst;
- (10) Aneka perjanjian pinjam pakai, Pasal 1740;
- (11) Berbagai perjanjian pinjam meminjam/ kredit/ utang uang dan sebagainya, Pasal 1754 dst;

- (12) Rupa- rupa pemberian kuasa, baik yang khusus atau yang umum, Pasal 1792 dst;
- (13) Penanggung utang/ jaminan pribadi/ borgtocht, Pasal 1820;
- (14) Perdamaian dalam berbagai masalah, Pasal 1851 dst;
- (15) “seribu satu” (tidak terduga banyak macam kontrak inominat atas dasar Pasal 1338, 1319, 1233, 1313 dst;

4. Akta- akta yang menyangkut hukum dagang/ perusahaan, seperti:

- (1) Berbagai perseroan (maatschap, firma, komanditer/ CV, baik pendirian, perubahan, pembekuan maupun pembubarannya ;
- (2) Protes non pembayaran/ akseptasi (harus otentik, Pasal 132 dan Pasal 143 KUH Dagang.
- (3) Berbagai perantara dagang seperti perjanjian keagenan dagang, kontrak perburuhan dengan pedagang keliling.

5. Akta- akta yang menyangkut badan hukum seperti :

- (1) Pendirian, perubahan, penggabungan dan pembubaran perseroan terbatas harus otentik (Undang- Undang Perseroan Terbatas Nomor 1 tahun 1995);

- (2) Pendirian, perubahan dan pembubaran yayasan harus otentik (Undang- Undang nomor 16 tahun 2001);
- (3) Pendirian, perubahan dan pembubaran koperasi.

2.4.3 TUGAS DAN WEWENANG NOTARIS SERTA FUNGSI AKTA NOTARIS

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah *pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua peraturan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingnya dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.*

Pasal 1 PJN ini ternyata tidak memberikan uraian secara lengkap mengenai tugas dan pekerjaan Notaris. Sebagaimana telah dikemukakan pada sub.bab terdahulu, pekerjaan Notaris tidak saja berwenang membuat akta-akta otentik, akan tetapi juga melakukan pendaftaran akta-akta (akta dibawah tangan yang diwaarmerking) dan mengesahkan akta-akta (melegalisasi akta-akta dibawah tangan), seperti yang diatur dalam Stb.1916-46 jo 43. Notaris dalam menjalankan

tugasnya sehari-hari, ternyata juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan atas suatu Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.²⁰

Memang yang utama dari Notaris dibatasi hanya untuk membuat akta otentik bagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yaitu yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.

Tugas Notaris tersebut hanya terbatas pada perbuatan-perbuatan hukum yang hanya bersifat keperdataan saja, sedangkan yang bersifat publik Notaris tidak berwenang untuk membuatnya, karena untuk ini sudah ada pejabat lain yang ditunjuk. Akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUH Perdata adalah “akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak beserta para ahli warisnya.” Dengan dijadikan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak dan para ahli warisnya, maka segala sesuatu mengenai isi yang ada di dalam akta tersebut merupakan pedoman & pegangan bagi para pihak untuk memenuhi kewajiban dan menuntut hak-haknya apabila ada salah satu pihak yang ingkar janji atau wanprestasi.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka hakim terikat dengan alat bukti tersebut, sehingga dengan dibuatnya perjanjian jual beli bangunan rumah secara otentik (dihadapan Notaris) maka para pihak akan memperoleh kepastian hukum, memperoleh perlindungan hukum, bahkan berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, hakim dapat menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu,

²⁰ GHS Lumban Tobing, *Op. cit.* hal.38.

walaupun diajukan perlawanan atau banding, asalkan memenuhi syarat, yang salah satunya ialah ada akta otentik atau tulisan tangan (*handscrift*) yang menurut Undang- Undang mempunyai kekuatan bukti, sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) RBG.

Selain daripada itu, Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris berwenang membuat *grosse akta*, yang memberikan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi isi perjanjian. *Grosse akta* ini menurut ketentuan Pasal 41 Peraturan Jabatan Notaris merupakan kutipan dari akta Notaris yang pada bagian kepala aktanya memuat perkataan “Demi Keadilan Ketuhanan Yang Maha Esa.” *Grosse akta* ini menurut ketentuan Pasal 440 HIR mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan kepada putusan hakim.

Selain itu Notaris berwenang untuk mensahkan (*melegalisasi*) akta-akta dibawah tangan dan mendaftarkan (*waarmerking*) akta-akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Tugas lain Notaris adalah memberikan nasehat-nasehat hukum kepada para pihak.

Dari uraian tersebut diatas jelaslah kiranya bahwasannya pilihan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum, baik itu perbuatan hukum berupa perikatan atau perjanjian yang mempunyai nilai tinggi, yang penting sifatnya atau berpotensi konflik dikemudian hari untuk dibuat dalam bentuk akta otentik adalah hal yang wajar bahkan mutlak diperlukan. Hal ini disebabkan oleh karena akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, mempunyai kekuatan sebagai alat

bukti yang sempurna. Dan sebagai alat bukti yang sempurna, akta otentik mengikat bagi para pihak dan mengikat pula bagi hakim apabila akta tersebut dijadikan alat bukti didepan persidangan sebagaimana telah disebutkan dimuka, bahkan apabila dikeluarkan “grosse aktanya”, maka akta tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, sama halnya seperti kekuata putusan hakim.

BAB III

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang menjadi tujuan dari penelitian ini, maka agar penelitian ini memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, diperlukan suatu metode yang tepat sebagai pedoman dan arah dalam mempelajari obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Secara umum penelitian adalah kegiatan yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber utama dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sample yang diteliti.

Dengan menggunakan metodologi yang tepat diharapkan seseorang mampu menemukan, menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman dan arah tentang bagaimana seseorang mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi secara ilmiah.

3.1. METODE PENDEKATAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan “yuridis empiris” oleh karena hukum disini dikonsepsikan sebagai gejala empirik yang teramati didalam alam

pengalaman²⁰, atau dengan kata lain metode yuridis empiris dipergunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum²¹. Dengan demikian penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dimana penelitian akan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan penerapan Pasal-Pasal KUH Perdata dalam jual beli bangunan rumah di dalam akta Notaris. Meskipun demikian peneliti merupakan instrumen utama dan analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif. Dikatakan deskriptif oleh karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci dan sistematis serta menyeluruh mengenai segala aspek yang berkaitan dengan penerapan ketentuan-ketentuan didalam KUH Perdata mengenai jual beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil.

3.2. LOKASI PENELITIAN

Lokasi penelitian yang dipilih adalah situasi sosial jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris di Semarang, yang di dalamnya terdapat perilaku-perilaku para pihak (penjual dan pembeli) yang memiliki perbedaan dan persamaan dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli.

²⁰ Soetandyo Wignyosoebroto, *Hukum Dan Metoda Metoda Kajiannya*, Naskah disajikan pada pembinaan Tenaga Penelitian, BPHN. Tanpa tahun.

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1990. hal.9.

Situasi-situasi yang ada dieksplorasi dan bergerak dari situasi satu ke situasi yang lain. Eksplorasi akan dihentikan jika tidak ada situasi sosial lagi yang memberikan variasi lain yang cukup berarti. Tentu saja situasi sosial yang demikian ini, hanya diketahui oleh Notaris yang kemudian menuangkannya di dalam akta, sehingga akan diketahui bagaimanakah para pihak pihak (penjual dan pembeli) dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris.

3.3. TAHAP PENELITIAN

Pada prinsipnya penelitian ini merupakan proses yang berbentuk siklus yang dapat dibedakan dalam tiga tahapan, yaitu :

1. Tahap orientasi atau eksplorasi yang bersifat menyeluruh dengan melakukan apa yang oleh Spradley disebut dengan “grand tour observation dan grand tour question”¹⁴. Dalam tahapan ini peneliti akan mengeksplor akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris, khususnya mengenai jual beli bangunan rumah.
2. Tahap melakukan eksplorasi secara terfokus untuk mencari tingkat kedalaman dan kerincian deskripsi. Dalam tahapan ini akan dicari hal-hal yang khusus yang diatur di dalam akta jual beli bangunan rumah. Dari hal-

¹⁴ Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif : Dasar-dasar dan Aplikasi*, YA 3, Malang, 1990. hal. 98.

hal yang khusus akan diketahui mengenai kedalaman dan keerincian mengenai penerapan ketentuan KUHPerdata.

3. Tahap pengecekan hasil atau penemuan penelitian. Pada tahapan ini akan diperoleh hasil penelitian mengenai keseluruhan penerapan ketentuan pasal-pasal di dalam KUH Perdata di dalam akta jual beli bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris.

3.4 INSTRUMENT PENELITIAN

Dalam penelitian ini maka penelitalah yang menjadi instrumen utama yang berperan sebagai instrumen kreatif²³ Peneliti sendiri yang akan terjun langsung ke lokasi sebagai tangan pertama. Instrumen lain yang digunakan adalah blanko dokumentasi untuk merekam data sekundair atau dokumen yang relevan.

3.5. TEHNIK PENGUMPULAN DATA

Data yang diperlukan dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer;

Data primer diperoleh dengan menggunakan wawancara. Adapun wawancara dilakukan secara terstruktur dan observasi partisipasi, sehingga perolehan data berlangsung dalam situasi yang wajar dan alamiah serta tidak kaku. Pada tahap eksplorasi menyeluruh, penggunaannya bersifat eksplanasionistis guna menemukan sebanyak mungkin data yang diperlukan. Dalam tahap

²³ *Ibid*, hal.45.

eksplorasi terfokus, penggunaannya secara terfokus sesuai dengan pilihan konsep yang dijadikan fokus penelitian.

2. Data Sekunder.

Data sekunder diperoleh melalui arsip-arsip, perpustakaan, serta peraturan-peraturan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

3.6. RESPONDEN

Adapun responden dalam penelitian ini akan ditetapkan secara purposif, atau non random sampling, yaitu para Notaris yang mempunyai keistimewaan dalam membuat akta-akta otentik. Keistimewaan ini terletak pada :

1. lamanya ia telah berpraktek sebagai Notaris sehingga mereka (Notaris tersebut) dianggap telah mempunyai pengalaman yang lebih baik apabila dibandingkan dengan Notaris yang baru berpraktek. Pedoman yang dipergunakan mengenai lamanya Notaris berpraktek tersebut didasarkan pada sekurang-kurangnya Notaris tersebut telah berpraktek minimal 5 tahun.
2. banyak atau tidaknya akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut, khususnya mengenai akta jual beli bangunan rumah, baik jual beli bangunan rumah itu dilakukan secara tunai maupun jual beli bangunan rumah yang dilakukan secara angsuran/cicilan.

Dari jumlah Notaris yang ada di Semarang berdasarkan data dari Pengadilan Negeri Semarang, diketahui ada 151 orang, dan hanya sekitar 50an orang yang telah berpraktek selama lebih dari 5 tahun, sedangkan 101 yang lain baru berpraktek kurang dari 5 tahun, bahkan kurang dari 2 tahun. Dari 50 Notaris tersebut, sebagai sampelnya diambil 5 orang atau 10% nya sehingga jumlah ini dianggap telah cukup mewakili Notaris seluruh yang ada.

3.7. ANALISIS DATA

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Data/informasi empiris yang terkumpul dijadikan dasar untuk menggambarkan bagaimanakah penerapan ketentuan-ketentuan KUH Perdata oleh para pihak dalam membuat akta jual beli bangunan rumah secara otentik dihadapan Notaris. Penggambaran ini juga berusaha untuk menggambarkan hal-hal lain yang berkaitan dengan sikap dan perilaku para pihak (penjual dan pembeli) dalam menerapkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli bangunan rumah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1. PENERAPAN PASAL-PASAL KUH PERDATA DI DALAM JUAL BELI BANGUNAN RUMAH PADA AKTA NOTARIS

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum/ standard, baik itu menurut KUH Perdata maupun menurut Peraturan Jabatan Notaris. Penerapan KUH Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi hal - hal yang berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan penerapan mengenai ketentuan tentang perjanjian itu sendiri, dalam hal ini jual beli.

4.1.1 Penerapan mengenai sahnya suatu perjanjian

I. Kesepakatan para pihak

Dari hasil wawancara dan hasil pengamatan pada kantor Notaris, penerapan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya suatu perjanjian dalam suatu akta Notaris dapat dikemukakan sebagai berikut :
Setiap orang menghadap kepada Notaris untuk membuat suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli bangunan rumah, senantiasa harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara pemilik bangunan rumah yang

dijualnya dan pembeli yang bermaksud untuk membeli bangunan rumah yang dijual. Tanpa ada kesepakatan para pihak, Notaris tidak akan membuat akta yang diminta untuk dibuat oleh para pihak. Jadi para pihak yang menghadap kepada Notaris selalu bersepakat sebelumnya. Hanya saja berdasarkan hasil penelitian di kantor Notaris, Notaris tidak secara jelas mengetahui kapan sebenarnya kesepakatan itu terjadi diantara para pihak.

Mengenai kronologis kapan terjadinya kesepakatan, semua Notaris mengatakan bahwa para penghadap biasanya sudah menyepakati adanya perjanjian jual beli bangunan rumah terlebih dahulu sebelum datang di kantor Notaris, dan kedatangan para pihak di kantor Notaris untuk menegaskan kembali kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya dengan hak serta kewajiban masing- masing secara terperinci yang akan dijelaskan pada sub bab 2 nanti.

Adapun penegasan ketentuan mengenai kesepakatan dari para pihak ini diterapkan atau diwujudkan dalam suatu kalimat di dalam premisse akta sebagai berikut:

“Para penghadap menerangkan dalam akta ini, bahwa pihak pertama (penjual) dengan ini telah menjual, mengoperkan dan menyerahkan hak kepada pihak kedua (pembeli) yang menerangkan dengan ini telah membeli, menerima pengoperan dan penyerahan hak dari pihak pertama sebelum merujuk pada isi/ ketentuan jual belinya itu sendiri, biasanya

dilanjutkan dengan suatu kalimat yang menerangkan kesepakatan harga sebagai berikut :

“Para penghadap menerangkan dalam akta ini, bahwa pihak pertama (penjual) dengan ini telah menjual, mengoperkan dan menyerahkan hak kepada pihak kedua (pembeli) yang menerangkan dengan ini telah membeli menerima pengoperan dan penyerahan hak dari pihak pertama atas...”

Sebelum merujuk pada isi/ ketentuan jual belinya itu sendiri, biasanya dilanjutkan dengan suatu kalimat yang menerangkan kesepakatan harga sebagai berikut :

“Jual beli, pengoperan dan penyerahan hak ini menurut keterangan para pihak dilangsungkan dengan harga sebesar Rp. ...(rupiah)” jumlah mana pihak pertama menerangkan telah menerima dengan penuh dan cukup Dari pihak kedua sebelum penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah atau kwitansi”

Notaris yang lain menyebutkan kesepakatan itu dengan kalimat sebagai berikut:

“Bahwa jual beli bangunan yang diuraikan diatas dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga Rp. (rupiah), jumlah uang mana telah dibayar oleh pembeli kepada dan diterima penjual dengan lengkap

dan untuk penerimaan mana akta ini dapat juga berlaku sebagai bukti penerimaan (kuitansi)nya yang sah”.

Ada juga Notaris yang menerapkannya dalam suatu rangkaian kalimat sebagai berikut :

“Bahwa jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah tersebut dilakukan dan diterima oleh para pihak dengan harga Rp. (rupiah) jumlah mana dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal ditanda-tanganinya akta ini secara tunai, yang untuk penerimaan uang tersebut dibuatkan kwitansi tersendiri yang seberapa diperlukan maka akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya”.

Selanjutnya ada pula Notaris yang menerapkannya sebagai berikut :

“Para penghadap yang masing-masing bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan bahwa pihak pertama dengan ini telah menjual dan memindahkan serta menyerahkan kepada pihak yang kedua yang dengan ini telah membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan pihak pertama atas ...” Kemudian kalimat diatas dilanjutkan dengan kalimat :

“Jual beli bangunan ini telah dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp. (rupiah). Dalam jumlah uang tersebut termasuk pula uang ganti kerugian untuk pemiondahan hak atas tanah dimana bangunan rumah tersebut didirikan, jumlah uang tersebut telah dibayarkan seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada hari penanda-tanganan akta ini dan untuk penerimaan uang sebesar Rp.

(rupiah). Oleh pihak pertama tersebut,akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaannya yang sah.

Ada pula yang menuliskannya didalam premisse akta sebagai berikut :

“bahwa pihak kesatu menerangkan secara tegas dalam akta ini menjual, memindahkan, mengalihkan serta mengoperkan (menyebut secara jelas dan terinci obyek jual belinya), kepada pihak kedua yang menerangkan pula dengan ini telah membeli, menerima pemindahan, pengalihan serta pengoperan persil tersebut dari pihak kesatu dengan harga yang telah disetujui,disepakati dan diterima baik oleh para pihak sebesar Rp. (rupiah),jumlah uang mana telah dibayar oleh pihak kedua secara tunai kepada dan diterima pihak kesatu dengan lengkap,untuk penerimaan jumlah tersebut telah dibuat kuitansi sendiri”.

Apabila dilihat,masing-masing Notaris menerapkan kalimat kesepakatan dalam bahasa yang berbeda-beda, akan tetapi semua mempunyai maksud yang sama,yaitu pihak penjual bermaksud untuk menjual barangnya dilain pihak,pihak pembeli bermaksud untuk membelinya.

2. Kecakapan untuk bertindak

Kecakapan untuk bertindak ini meliputi 2 hal,yaitu :

- a. Kecakapan berdasarkan kedewasaan

Kecakapan berdasarkan kedewasaan dapat diketahui dari umur penghadap yaitu apakah penghadap telah berusia 21 tahun atau belum, mengingat kedewasaan untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan KUH Perdata adalah 21 tahun. Hal ini juga diketahui dari identitas yang dimiliki oleh penghadap, misalnya Kartu Tanda Penduduk. Apabila umur penghadap belum 21 tahun dan telah kawin, maka mereka dianggap telah dewasa.

Oleh karena orang yang belum dewasa apabila melakukan perbuatan hukum tidak sah dan dapat dibatalkan, maka apabila mereka datang menghadap Notaris dipastikan ditolak oleh Notaris, kecuali apabila dalam melakukan perbuatan hukum tersebut didampingi atau kepentingannya diwakili oleh orang tuanya apabila mereka pribumi dan apabila mereka non pribumi maka orang tuanya harus memperoleh ijin dari Ketua Pengadilan Negeri khusus untuk melakukan perbuatan hukum tertentu atas nama anaknya yang masih dibawah umur.

- b. Kecakapan berdasarkan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan berdasarkan kemampuan ini dilakukan apabila penghadap ditaruh atau berada dibawah pengampuan, baik oleh karena gila atau karena dinyatakan pailit. Sama seperti halnya

orang yang belum dewasa mereka apabila datang menghadap Notaris akan ditolak dan dan yang menghadap Notaris haruslah benar-benar orang yang mengampunya berdasarkan keputusan dari Balai Harta Peninggalan apabila mereka adalah golongan keturunan Timur Asing (selain Cina) dan dari Hakim Pengadilan Negeri apabila mereka golongan Eropa atau Cina. Untuk itu Notaris akan memeriksa surat-surat yang berkaitan, yaitu siapa yang berhak mengampunya dan harus pula ada ijin dari Balai Harta Peninggalan atau Pengadilan Negeri apabila akan melakukan perbuatan hukum berupa menjual bangunan rumah yang dimiliki oleh orang yang berada dibawah pengampuan.

Selain dari apa yang disebutkan di muka, orang dapat melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang lain atau badan hukum tertentu. Orang dapat melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang lain atau badan hukum tertentu. Orang dapat melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang lain asalkan orang tersebut mempunyai dasar, yaitu adanya surat kuasa. Selain itu apabila orang mewakili kepentingan dari suatu badan hukum, maka keterwakilan ini harus dibuktikan dari ketentuan anggaran dasar dari badan hukum tersebut. Dari anggaran dasar dapat diketahui siapakah yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas

nama badan hukum tersebut, yang dalam hal tertentu kewenangan itu tidak saja terletak pada satu orang, akan tetapi bias lebih dari satu orang dan kadang-kadang harus memerlukan persetujuan dari pemegang saham untuk perseroan terbatas, anggota untuk koperasi dan pesero komanditer untuk perseroan komanditer.

Adapun penerapan ketentuan mengenai kecakapan dari para pihak ini terletak didalam komparisi (penyebutan penghadap di dalam akta), dimana pada komparisi ini dapat diketahui apa kedudukan dari penghadap untuk melakukan perbuatan hukum didalam akta. Dalam hubungan ini penghadap dapat atau bias mempunyai kewenangan untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum didalam akta, yaitu apakah kedudukan penghadap tersebut bertindak untuk :

- a. diri sendiri,
- b. bertindak selaku wali dari anak yang belum cukup umur,
- c. bertindak selaku wali pengampu,
- d. bertindak berdasarkan kuasa yang telah diterimanya, atau
- e. bertindak mewakili badan hukum.

Dengan demikian penyebutan kedudukan para pihak dalam suatu akta Notaris akan memperjelas dalam kapasitas apa orang menghadap Notaris untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sehingga perjanjian yang dibuat tidak cacat karenanya. Hal ini

sesuai dengan ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang mengatur bahwa jual beli tidak dilakukan terhadap barang milik orang lain, dengan akibat batalnya jual beli tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Obyek dari jual beli harus jelas wujudnya dan dalam penelitian obyek jual beli bangunan rumah secara jelas disebutkan didalam akta.

Kejelasan obyek ini meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Bangunan rumah tersebut berupa bangunan apa (misalnya dinding tembok atau kayu, lantai keramik atau tegel, atap genteng atau sirap dan lain sebagainya).
- b. Bangunan rumah seluas berapa meter persegi, serta fasilitas apa yang ada pada bangunan rumah tersebut, misalnya sambungan listrik berapa watt, sambungan air dari mana serta sambungan telpon).
- c. Bangunan rumah berdiri diatas tanah negara yang bagaimana (misalnya bekas Hak Guna Bangunan atau bekas hak Eigendom/Erpacht atau tanah negara yang diperoleh berdasarkan penunjukan dari pemerintah dan lain sebagainya), termasuk berapa luas tanah negara dimana bangunan rumah itu berdiri diatasnya.

- d. Bangunan rumah yang dijual terletak dimana (propinsi, Kota/Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan/Desa dan jalan apa serta nomor berapa).

Apabila obyek jual beli bangunan rumah tidak jelas, maka Notaris akan menolaknya oleh karena jika hal ini dilakukan, pemenuhan atas obyek jual beli mempunyai potensi bermasalah dikemudian hari dan hal ini jelas akan merugikan salah satu pihak, terutama merugikan pembelinya.

Apabila bangunan rumah belum ada dimungkinkan perjanjian jual beli itu dibuat asalkan syarat tangguh sebagaimana diatur didalam KUH Perdata dipenuhi, artinya obyek jual beli memang akan ada (misalnya bangunan rumah masih dalam proses pembangunan atau penyelesaian). Didalam akta jual beli bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris, penerapan mengenai obyek misalnya sebagai berikut :

“sebuah bangunan rumah tempat tinggal,yang terbuat dari dinding tembok dan papan, rangka kayu jati,atap genting,lantai tegel dan plesteran seluas lebih kurang 100 M²(Seratus Meter Persegi), setempat dikenal dengan Jalan Brigjen Sudiarto (dahulu jalan majapahit)nomor 108,yang berdiri diatas tanah Vervonding Indonesia nomor 56 (menyesuaikan status tanah negaranya, seperti bekas hak

eigendom/ bekas Hak Guna Bangunan atau tanah garapan dan lain sebagainya) atas yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Pedurungan (dahulu Semarang Timur), Kelurahan Sendangguwo (dahulu Gemah), seluas lebih kurang 200 M² (duaratus meter persegi)..

Penulisan atas obyek jual beli bangunan tersebut senantiasa disesuaikan dengan kondisi fisik yang sebenarnya atas bangunan rumah tersebut.

4. Sebab yang halal

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak merupakan perbuatan hukum yang diperkenankan, yaitu jual beli. Jual beli disini yang dimaksudkan bukan sekedar jual beli bangunannya saja, akan tetapi atas dasar jual beli tersebut lalu diikuti dengan perbuatan hukum lain berupa pengoperan hak atau penyerahan hak atas tanah. Dari judul akta-akta yang ada mengenai jual beli bangunan, paling tidak ditemukan beberapa judul yang mempunyai nama berbeda, yaitu :

1. Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Atas Tanah;
2. Jual Beli Bangunan Dan Pelimpahan Hak Atas Tanah;
3. Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah;
4. Jual Beli Bangunan Dan Pemindahan Hak Atas Tanah;

5. Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Penguasaan/Garapan Atas Tanah.

Apabila Jual belinya hanya berupa bangunan saja maka belum tentu pembeli dapat menikmati atas apa yang dibelinya, karena kalau yang dijual hanya bangunan saja, maka bangunan tersebut tentu harus segera diambil atau dibongkar. Hal ini disebabkan oleh karena azas hukum pertanahan di Indonesia yang memisahkan antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang berada diatas tanah.

4.1.2 Penerapan ketentuan mengenai Jual Beli Bangunan dalam akta Notaris

Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1459 KUH Perdata kewajiban yang utama dari penjual adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli dan dalam Pasal 1491 KUH Perdata penjual berkewajiban untuk menanggung atas barang yang dijualnya tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi. Dari hasil penelitian diperoleh penerapan ketentuan mengenai kewajiban untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya dan kewajiban untuk menanggung barang yang dijualnya dan menjamin atas cacat-cacat tersembunyi sebagai berikut :

4.2.1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya

Kewajiban dari penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli ini dapat disebutkan di dalam akta Notaris dengan kalimat sebagai berikut :

“Mulai hari ini apa yang dijual, dioperkan dan diserahkan tersebut menjadi kepunyaan dan hak pihak kedua (pembeli), dan mulai hari ini pula segala keuntungan yang didapat dari dari serta segala kerugian, bahaya-bahaya, pajak- pajak, bebanan-bebanan atau kewajiban-kewajiban lainnya atas apa yang dijual, dioperkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua (pembeli).”

Selanjutnya dalam bagian lain disebutkan demikian :

“Pihak pertama dengan ini melepaskan dan memindahkan haknya untuk memakai, menggunakan, menempati dan/ atau dapat mempergunakannya dan/ atau kelak memperolehnya dari instansi-instansi yang berwajib atas tanah dimana bangunan rumah tersebut berdiri dan menjadi pekarangannya, demi kepentingan pihak kedua.”

Ada pula Notaris yang merangkai kalimat penyerahan atas jual beli bangunan rumah sebagai berikut :

“Segala sesuatu yang dijual belikan dengan akta ini mulai hari ini menjadi milik pihak pembeli, oleh karena itu segala keuntungan yang diperoleh dari dan segala kerugian yang diderita dengannya

menjadi milik serta harus dipikul dan ditanggung oleh pembeli sepenuhnya.

Kalimat tersebut kemudian dilanjutkan dengan :

“Segala sesuatu yang dijual belikan itu pindah kepada pembeli dalam keadaan pada hari ini, dan pihak pembeli dengan akta ini melepaskan segala haknya untuk menuntut penjual tentang kerugian-kerugian dan/ atau kerusakan yang disebabkan oleh cacat-cacat baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan pada apa yang dibelinya.

Sementara itu ada juga Notaris yang menuliskan sebagai berikut :

“Mulai hari ini apa yang diperjual belikan dan dipindahkan menurut akta ini telah menjadi milik dan hak pihak kedua dan sejak hari ini juga segala keuntungan dari-atau segala kerugian yang diderita atas apa yang diperjual belikan menurut akta ini telah menjadi tanggungan dan resiko pihak kedua.

“Pihak kedua telah menerima apa yang dibeli dan dipindahkannya menurut akta ini dalam keadaan pada hari ini dan karenanya pihak pertama dibebaskan dari segala tuntutan dan tagihan mengenai cacat-cacat, baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan.

Selanjutnya penyerahan obyek dalam jual beli bangunan rumah ada yang ditulis dalam akta sebagai berikut :

“Hak Milik atas persil tersebut pindah kepada pihak kedua (pembeli) sejak setelah ditanda-tanganinya akte ini, oleh karena itu

semua/segala kerugian yang diderita dengannya sejak saat ini menjadi milik, ditanggung/resiko dan harus dibayar pihak kedua sepenuhnya.

Selanjutnya dilanjutkan dalam kalimat:

“Persil tersebut pindah kepada pihak kedua (pembeli) dalam keadaan pada hari ini dan pihak kedua dengan akte ini menyatakan melepaskan semua/segala hak dan hak-hak istimewanya untuk menggugat dan/atau menuntut pihak kesatu (penjual) atas kerugian yang dideritanya disebabkan oleh cacat-cacat baik yang kelihatan maupun yang tidak kelihatan pada persil tersebut.

Dalam kalimat yang lebih tegas disebutkan dalam bagian lain sebagai berikut :

“Pihak kesatu (penjual dengan ini menyerahkan persil tersebut dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang baik kepunyaan pihak kesatu sendiri maupun kepunyaan pihak lain tanpa kecuali kepada pihak kedua yang menerangkan pula dengan ini menerima persil tersebut dalam keadaan sebagaimana tersebut diatas dari pihak kesatu”.

Jika dicermati kalimat-kalimat sebagaimana tersebut diatas, maka sebenarnya kalimat yang ditulis oleh para notaris tersebut mempunyai makna :

1. Kepemilikan obyek jual beli telah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat jual beli telah ditandatangani aktanya, adalah suatu hal yang wajar dalam jual beli yang kemudian ditegaskan dalam aktanya.
2. Segala keuntungan/kerugian yang didapat sesudah berpindahnya obyek jual beli telah beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Ketentuan ini dimaksudkan agar setelah jual beli ditanda-tangani para pihak tidak akan mempersoalkan adanya keuntungan/kerugian atas apa yang diperjualbelikan. Bisa saja karena setelah jual beli terjadi, timbul masalah seperti adanya keuntungan yang berlebih (karena ada barang/harta yang berharga dihalaman) atau terjadi kerugian yang tidak terduga sebelumnya.
3. Adanya klausula penjual dibebaskan dari tuntutan atas keadaan obyek jual beli jika ada cacat yang tersembunyi atau kelihatan. Hal ini sebagai salah satu asas kebebasan berkontrak meskipun agak menyimpang sedikit dari KUH Perdata yang menentukan cacat yang tersembunyi merupakan kewajiban bagi penjual untuk menanggungnya. Akan tetapi oleh karena obyek jual beli adalah bangunan rumah yang secara fisik dapat dilihat wujudnya maka hal ini dapat difahami.

Dengan demikian penerapan ketentuan mengenai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli sepetui ketentuan Pasal 1459

KUH Perdata didalam akta Notaris,memberikan kejelasan,memberikan kesamaan tafsir dari para pihak secara tegas dan siapapun yang membaca akta tersebut tidak dapat menafsirkan selain apa yang tertulis didalam akta tersebut.

4.2.2. Kewajiban Penjual Untuk Menanggung Atas Barang Yang Dijualnya

Kewajiban penjual untuk menanggung atas obyek yang dijualnya sebenarnya terdiri dari kewajiban untuk menanggung atas obyek jual beli dan menanggung adanya cacat-cacat baik yang kkelihatan atau tersembunyi. Pada akta Notaris kewajiban itu diterapkan dalam suatu kalimat sebagai berikut :

“Pihak pertama (penjual) menjamin kepada pihak kedua (pembeli),bahwa apa yang dijual,dioperkan dan diserahkan dengan akta ini benar-benar kepunyaan dan haknya pihak pertama,dan pihak pertama berhak untuk melakukan penjualan,pengoperan dan penyerahannya,serta tidak digadaikan atau dipertanggungjawabkan dengan cara apapun juga kepada pihak lain,dan pula bebas dari sitaan”.

Sementara itu ada Notaris yang menuangkannya dalam suatu kalimat:

“Bahwa pihak pertama selaku penjual menjamin kepada Pihak Kedua bahwa bangunan rumah yang diperjanjikan untuk dijual kepada Pihak Kedua dalam akta ini benar-benar miliknya dan Pihak Pertama akan dapat menempati

rumah tersebut dengan tanpa adanya gangguan dari pihak ketiga maupun yang menyatakan memiliki atau turut serta memiliki rumah dimaksud”.

“Bahwa tanah dan rumahnya tersebut pada saat jual beli ini dilakukan, di dalam keadaan kosong tanpa penghuni”.

“Bahwa Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa rumah yang dibeli oleh Pihak Kedua juga tanahnya dimana bangunan rumah dimaksud didirikan pada saat sekarang ini dalam keadaan bebas dari segala ikatan dan pemberatan, bebas dari hipotik, crediet verband, hak tanggungan dan hak kebendaan lain serta bebas dari segala sitaan dan sengketa”.

“Bahwa Pihak Pertama dengan ini menyatakan sanggup dan bersedia serta mengikatkan diri untuk tetap dapat memenuhi, mendapatkan surat/berkas apapun yang masih diperlukan untuk tetap tercapainya maksud pensertifikatan tanah yang dimaksud.

“Pihak Pertama menanggung dan menjamin Pihak kedua, bahwa pihak kedua baik sekarang atau kemudian hari tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan hukum dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang diperjual belikan dan dipindahkan menurut akta ini.

“Pihak pertama menanggung dan menjamin pihak kedua bahwa apa yang diperjual belikan dan dipindahkan menurut akta ini adalah bebas dari sitaan, tidak dijaminkan dengan cara apapun juga atau tidak diberati beban-

beban berupa apapun juga dan karenanya pihak kedua dibebaskan dari segala sangkut paut mengenai hal-hal tersebut”.

Jaminan lain diberikan oleh penjual dalam suatu kalimat :

“pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat dirinya jika diperlukan akan memberi bantuan kepada pihak kedua agar supaya pihak kedua dapat memperoleh hak atas tanah tersebut dari pihak yang berwajib dan pihak pertama sepanjang perlu dengan ini melepaskan segala hak yang dipunyai dan/atau dapat dilakukan atas dan terhadap tanah tersebut untuk kepentingan Pihak Kedua”.

Notaris lain memberikan uraian secara cukup terperinci sebagai berikut :

Pihak kesatu menjamin kepada pihak kedua, bahwa :

- 1. Pihak kesatu adalah satu-satunya pihak yang berhak dan pemilik oleh karena itu berhak dan berkuasa serta berwenang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini;*
- 2. Persil tersebut adalah hak miliknya sendiri;*
- 3. Persil tersebut tidak dijaminakan sebagai tanggungan suatu perhutangan apapun, bebas dari sitaan dalam bentuk apapun juga, tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain, tidak tersangkut atau menjadi obyek suatu perjanjian (perikatan)apapun juga.*
- 4. Pihak kedua dapat memenuhi dan/atau melaksanakan semua/segala hak dan/atau kewajibannya terhadap persil tersebut secara sempurna, tidak*

akan mendapat gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun juga dan jikalau gugatan dan/atau tuntutan itu terjadi, maka kesemuanya itu menjadi tanggungan/ resiko dan harus dibayar pihak kesatu sepenuhnya, sedangkan pihak kedua bebas sama sekali”.

Apabila kalimat dalam akta itu dikaji, maka paling tidak akan diketahui bahwa penjual memberikan suatu jaminan atau menanggung atas barang yang dijualnya kepada pembeli, beberapa hal sebagai berikut :

1. jaminan bahwa obyek yang dijual adalah miliknya sendiri;
2. jaminan bahwa obyek yang dijualnya tidak dalam keadaan dijaminkan;
3. jaminan bahwa obyek yang dijual tidak sedang disewakan;
4. jaminan bahwa obyek yang dijualnya tidak dalam keadaan sengketa;
5. jaminan bahwa obyek jual beli tidak sedang disita;
6. jaminan bahwa pembeli tidak akan memperoleh tuntutan atau gangguan dari pihak ketiga atas obyek jual beli tersebut.

Jaminan-jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sebagaimana tersebut didalam akta notaries, merupakan penerapan dari ketentuan Pasal 1491s/d 1511 KUH Perdata.

Meskipun tidak ada jaminan atas obyek dari cacat-cacat, baik yang kelihatan atau yang tersembunyi, hal ini merupakan penerapan dari ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata mengenai tidak adanya janji penanggungan dari penjual mengenai kewajiban penjual untuk menanggung obyek jual beli dari cacat-cacat yang kelihatan atau yang tersembunyi. Sebagaimana telah

disebutkan dalam paragraph 4.2.1 hal ini merupakan pengurangan atas kewajiban penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1493 KUH Perdata yang menentukan bahwa dalam perjanjian boleh diperluas atau dikurangi kewajibannya masing-masing pihak. Selain itu hal ini disebabkan oleh karena obyek jual beli dapat dilihat secara fisik dengan jelas, sehingga kewajiban untuk menanggung obyek dari cacat yang kelihatan maupun cacat yang tersembunyi tidak diatur dalam akta Notaris dan penjual dikurangi kewajiban untuk menanggungnya.

4.1.3 Penerapan Kewajiban Dari Pembeli Dalam Akta Notaris

Kewajiban yang utama dari pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian. Penerapan ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata ini ada yang dituliskan dalam premisse akta dan ada pula yang dituliskan dalam isi aktanya sendiri.

Yang disebut dalam premisse ditulis dalam suatu kalimat sebagai berikut :

“Jual beli, pengoperan dan penyerahan hak ini menurut keterangan para pihak dilaksanakan dan diterima dengan harga sebesar Rp. ... (rupiah) jumlah uang mana pihak pertama menerangkan telah menerima dengan penuh dan cukup dari pihak kedua sebelum penanda-tanganan

akta ini dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah kuitansinya”.

Ada juga yang menuliskannya dengan kalimat yang singkat seperti :

“Bahwa jual beli bangunan yang diuraikan diatas dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga Rp (rupiah) jumlah uang mana telah dibayar oleh pembeli kepada dan diterima penjual dengan lengkap, dan untuk penerimaan mana akta ini dapat juga berlaku sebagai bukti penerimaan (kuitansinya) yang sah”.

Adapula yang ditulis dalam kalimat berikut ini :

Bahwa jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah tersebut dilakukan dan diterima oleh para pihak dengan harga R p...(rupiah) jumlah mana dibayar PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada tanggal ditandatanganinya akta ini secara tunai, yang untuk penerimaan uang tersebut dibuatkan kuitansi tersendiri yang seberapa diperlukan maka akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya.

Sementara itu ada pula yang menulisnya dengan kalimat yang lebih rinci lagi :

“Jual beli bangunan ini telah dilakukan dan diterima oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp...(rupiah) dalam jumlah uang tersebut termasuk pula uang ganti kerugian untuk pemindahan hak atas tanah dimana bangunan rumah tersebut didirikan. Jumlah uang tersebut telah dibayarkan

seluruhnya oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada hari penandatanganannya akta ini dan untuk penerimaan uang sebesar Rp. (rupiah) oleh pihak pertama tersebut, akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah.

Pembayaran atas harga jual beli bangunan sebagaimana tersebut diatas merupakan pembayaran yang dilakukan secara tunai oleh pembeli sebagaimana dapat dilihat dari kata-kata: **dengan penuh dan cukup, dengan lengkap, secara tunai atau dibayarkan seluruhnya.** Jadi pembayaran harga jual beli dalam contoh akta-akta diatas merupakan penegasan atas pembayaran secara tunai yang dilakukan oleh pembeli kepada pihak penjual sebagaimana ketentuan Pasal 1513 KUH Perdata.

Selain itu ada pula harga jual beli yang pembayarannya dilakukan tidak secara tunai yang tentu saja akta yang dibuat menjadi berbeda dan perbedaan biasanya terletak pada tata cara pembayaran, penyerahan obyek yang dilakukan pada saat dilunasinya harga dan sanksi berupa denda atas keterlambatan sisa pembayaran harga jual beli.

Dengan adanya klausula harga jual beli beserta kapan pembayaran itu dilaksanakan maka bagi para pihak terutama penjual tidak dapat mengatakan dikemudian hari bahwa harga jual belinya belum dibayar sama sekali oleh pembeli atau belum dibayar sebagian oleh pembeli. Juga apabila harga yang disebutkan ternyata tidak sesuai dengan kenyataan, maka harga

jual beli sebagaimana yang disebutkan dalam akta yang tetap menjadi pedoman.

4.1.4 Hal-hal lain yang diatur dalam Jual Beli Bangunan

Selain apa yang telah disebutkan di muka, masih ada beberapa hal yang pada umumnya diatur dalam akta Notaris, yaitu :

1. adanya jaminan bagi pembeli untuk dapat mengurus hak atas tanah yang akan dimohonkan;
2. Adanya jaminan bagi pembeli, bahwa penjual akan membantu sepenuhnya terhadap pengurusan hak atas tanah yang dimohonkan oleh pembeli;
3. Adanya kuasa dari penjual secara luas, yaitu kuasa untuk melakukan pengurusan hak atas tanah yang akan dimohonkan oleh pembeli;
4. Adanya jaminan untuk mengosongkan selambat-lambatnya pada waktu yang telah ditentukan dengan sanksi apabila tidak dikosongkan pada waktu yang telah ditentukan akan dikenakan denda sejumlah uang yang telah disepakati bersama.

Adanya jaminan yang semacam didalam akta Notaris dimaksudkan agar pembeli benar-benar menikmati hak-hak atas apa yang telah dibelinya dari penjual secara aman. Selain itu didalam jual beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil, biasanya juga mengatur tentang :

1. Siapa yang harus membayar ongkos aktanya, yang dapat diketahui dari kalimat "*Biaya akat ini ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua*" atau *Biaya mengenai pembuatan akta ini, bea materai dan salinan-salinannya menjadi tanggungan dan harus dibayar dibayar oleh pihak kesatu/penjual serta biaya-biaya pengosongan bila tiba saatnya menjadi beban dan resiko penjual*. Ada juga yang menuliskannya "*bahwa biaya pembuatan akta ini dan salinan-salinannya dipikul dan dibayar oleh pihak kedua*".

Akan tetapi ada pula ketentuan mengenai biaya akta yang tidak dituliskan dalam akta mengenai biaya apa saja yang harus dibayar oleh penjual dan biaya apa yang harus dibayar oleh pembeli, misalnya pajak-pajak atau biaya pengurusan hak atas tanah yang akan dimohonkan oleh pembeli

2. Mengenai tempat kediaman hukum dari para pihak manakala terjadi sengketa atas jual beli dikemudian hari. Tempat kediaman hukum merupakan pilihan dai kedua belah pihak, manakala dikemudian hari terjadi sengketa antara para pihak tentang jual beli yang tealh dilakukannya. Mengenai hal ini dalam akta secara tegas dinyatakan sebagai berikut : "*Para pihak telah memilih tempat kediaman yang tetap dan umum (domisili)mengenai akta ini dan segala akibatnya yang timbul di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Semarang*". Adapula yang menuliskannya dengan "*Segala sesuatu yang mengenai perjanjian ini dan akibatnya yang ada para pihak telah memilih tempat kediaman*

hukum umum dan tetap di KantorKepaniteraan Pengadilan Negeri di Semarang”,atau ada juga yang menuliskannya “Untuk menjalankan perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Semarang, dan akhirnya ditulis dengan bahasa yang sama maksudnya yaitu “Para pihak telah memilih tempat kedudukan hukum umum dan tetap mengenai perjanjian ini dan akibat-akibatnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang”.

4.2. FUNGSI AKTA NOTARIS

Tugas dan wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Selain itu Notaris juga berwenang untuk memberikan grosse, salinan dan kutipan dari minuta akta yang dibuatnya.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai fungsi dari akta Notaris, berikut ini diuraikan mengenai langkah-langkah dalam pembuatan suatu akta notaries. Sebelum akta itu dibuat, para pihak yang telah bersepakat datang menghadap ke kantor notaris untuk meminta dibuatkan akta. Notaris sebelum membuat akta itu akan menanyakan dan

meminta penjelasan terlebih dahulu kepada para pihak mengenai hal-hal berikut :

1. identitas diri dari para penghadap, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum;
2. dalam kapasitas apa kedudukan para pihak tersebut, yaitu untuk mengetahui apakah para pihak bertindak untuk diri sendiri atau bertindak untuk kepentingan pihak yang lain (seperti bertindak sebagai wali, pengampu, selaku pengurus badan hukum atau sebagai kuasa);
3. surat-surat kepemilikan yang dimiliki oleh pihak (penjual) atas obyek yang diperjualbelikan, yaitu untuk mengetahui apakah pihak penjual berwenang untuk menjual obyek yang akan diperjualbelikan;
4. meliputi apa saja obyek yang akan diperjualbelikan;
5. menanyakan kepada para pihak tentang harga jual belinya dan bagaimana tatacara pembayarannya, yaitu apakah harga pembayaran dibayar lunas atau dengan angsuran;
6. apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak.

Setelah semuanya dinyatakan kepada para pihak dan dijelaskan apa yang akan menjadi hak serta kewajiban dari masing-masing para pihak, maka kepada para pihak diberikan konsep akta jual belinya. Setelah para pihak menyetujui konsep tersebut maka dibuatlah akta

tersebut. Setelah Akta selesai dibuat, maka akta tersebut dibacakan oleh Notaris kepada para pihak dengan dihadiri 2 orang saksi (biasanya karyawan Notaris) dan setelah pembacaan selesai, dilakukan penandatanganan oleh para pihak, para saksi dan Notaris.

Apabila pada isi akta ada yang perlu dilakukan perubahan (renvoi), maka dilakukan perubahan, baik itu berupa pencoretan (saja), pencoretan dengan penggantian atau penambahan, yang setiap ada perubahan harus diparaf oleh para pihak, para saksi dan Notaris.

Sebenarnya semua apa yang disebutkan di muka merupakan sebagian dari penerapan ketentuan yang terdapat pada Peraturan Jabatan Notaris. Perlu disampaikan bahwa Notaris dalam membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak, Notaris harus bersikap netral dan tidak boleh memihak pada salah satu pihak.

Adapun fungsi yang utama dari akta Notaris adalah sebagai alat bukti mengenai adanya suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Sebagai alat bukti tentang adanya perjanjian yang tentu saja mengikat bagi para pihak, akta Notaris dibuat dengan memuat semua hak dan kewajiban para pihak secara terperinci. Hal ini adalah sesuai dengan keahlian dari Notaris dalam menjabarkan segala hak dan kewajiban dari para pihak sebagaimana terdapat di dalam KUH Perdata. Dengan adanya alat bukti berupa akta Notaris tersebut, maka para pihak dapat

mengetahui secara rinci dan jelas mengenai hak dan kewajibannya tersebut.

Sebagai alat bukti, akta Notaris yang bentuknya telah ditetapkan oleh Undang-undang dan mengingat proses pembuatan akta tersebut cukup rumit, maka para pihak tidak dapat mengingkarinya begitu saja, apalagi mengatakan tidak tahu menahu tentang isi akta yang telah dibacakan oleh notaries dan ditanda-tangani sendiri oleh para pihak, sehingga sangat tepat kalau Undang-undang menetapkan akta Notaris sebagai alat bukti yang sempurna.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka akta Notaris menjadi tumpuan bagi para pihak untuk membuktikan adanya suatu perjanjian yang telah dibuatnya dengan segala hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan isi akta. Dengan demikian para pihak akan memperoleh kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Apabila para pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka para pihak dapat meminta kepada notaris untuk dibuatkan *grosse* aktanya, yaitu salinan akta yang pada kepala aktanya terdapat kalimat "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa*" untuk memaksa para pihak memenuhi isi perjanjian, karena *grosse* akta ini mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim dimuka persidangan.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Dengan fungsi akta Notaris tersebut, kiranya sangat tepat apabila para pihak yang akan membuat perjanjian, termasuk dalam jual beli bangunan rumah, membuatnya dengan akta Notaris, oleh karena didalam akta tersebut secara jelas dimuat syarat-syarat, hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dan lebih daripada itu dengan akta Notaris, perjanjian tersebut menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang mengikat bagi para pihak (termasuk pihak ketiga) dan mengikat pula bagi hakim dan yang pelaksanaan pemenuhan isi perjanjian dapat dieksekusi dengan dibuatnya "grosse akta" yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim dimuka persidangan

BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

Sebagai bab penutup dari keseluruhan penulisan tentang PENERAPAN PASAL-PASAL KUH PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS yang dimulai Bab I sampai dengan Bab IV, dapatlah diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerapan Pasal-pasal KUH Perdata di dalam akta yang dibuat dihadapan

Notaris meliputi :

- sahnya perjanjian, yaitu terdiri dari kesepakatan para pihak yang diketahui dari kehadiran para pihak, kecakapan para pihak dari identitasnya para pihak, obyek yang tertentu diketahui dari surat-surat yang dimiliki oleh penjual dan sebab yang halal yaitu perbuatan hukum berupa jual beli;
- kewajiban penjual untuk :
 - a. menyerahkan obyek jual beli bangunan rumah di dalam akta Notaris, secara tegas dinyatakan penyerahannya dari penjual kepada pembeli yang dilanjutkan dengan penerimaan obyek oleh pembeli dengan segala

keuntungan dan kerugian (resiko) yang terjadi sesudah penyerahan dan penerimaan.

- b. menjamin atas obyek jual beli bahwa obyek jual beli adalah miliknya sendiri, tidak dalam keadaan dijaminkan, tidak disewakan, tidak dalam keadaan sengketa, tidak sedang disita dan jaminan dari penjual bahwa pembeli tidak akan mendapatkan tuntutan dari pihak ketiga atas obyek jual beli, sedangkan jaminan atas cacat yang kelihatan atau yang tersembunyi.
- kewajiban pembeli untuk membayar harga jual beli secara tegas, yaitu dengan menyebut berapa harga jual beli dan kapan penbayarannya dilakukan sehingga akta notaris juga berfungsi sebagai tanda penerimaan harga jual beli. Bukti pembayaran ini secara tegas disebutkan dengan kalimat telah dibayar seluruhnya dengan penuh dan cukup, dengan lengkap secara tunai.
 - Dalam akta jual beli bangunan rumah juga diatur tentang adanya jaminan penjual kepada pembeli bahwa pembeli dapat mengurus hak atas tanah yang akan dimohonkan serta kuasa-kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk melakukan segala pengurusan yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanahnya. Selain itu juga diatur tentang siapa yang harus

membayar ongkos aktanya dan pemilihan kedudukan hukum para pihak.

2. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai fungsi sebagai alat bukti bagi para pihak tentang adanya jual beli bangunan rumah beserta segala hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli, sehingga para pihak tidak dapat memungkirinya. Hal ini disebabkan oleh karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang mengikat bagi semua pihak, termasuk hakim dan pelaksanaan pemenuhan atas isi akta Notaris dapat dilakukan dengan dikeluarkannya grosse akta Notaris yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim di muka persidangan.

5.2 SARAN

Sebagai penutup dari keseluruhan penulisan ini, penulis menyarankan kepada semua pihak yang akan melakukan transaksi jual beli bangunan rumah, yaitu jual beli bangunan rumah diatas tanah negara yang diikuti dengan penyerahan/pengoperan atau pelepasan hak atas tanahnya, agar dibuat secara otentik dihadapan Notaris, oleh karena dengan dibuatnya akta secara otentik, secara jelas dan tegas akan disebutkan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga masing-masing pihak memperoleh kepastian hukum dan memperoleh perlindungan hukum atas jual beli yang telah dibuatnya.

Daftar Pustaka

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1997.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta. 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Jakarta. 2002.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan, Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2003.
- Komar Andasmita, *Notaris I*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990.
- _____, *Notaris II*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990.
- Lumban Tobing, GHS, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Cetakan ke 2, Erlangga Jakarta. 1983.
- Mariam Darus Badruzaman, et all, *Kompilasi Hukum Perikatan*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001.
- Rony Hanitiyo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1990.
- Sanapiah Faisal, *Penelitian Kualitatif, Dasar dasar Dan Aplikasinya, YA 3*, Malang 1990.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung 1993.
- Siregar, JN, *Contoh Akta-akta Notaris*, Ikatan Mahasiswa Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta. 1991.
- Soegondo Notodisoerjo, R, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Edisi Pertama, CV. Rajawali, Jakarta. 1982.
- Soesilo, R, *RIB, HIR dengan Penjelasan*, Politea, Bogor. 1991.

Soetandyo Wignyosoebroto, *Hukum dan Metode Kajiannya*, Naskah disajikan pada Pembinaan Tenaga Peneliti, BPHN, Jakarta. 1980.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta. 1980.

_____, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta. 1993.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris, Buku I*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta. 2000.

_____, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris, Buku II*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.