



**MANFAAT AKTA NOTARIIL DALAM JUAL BELI
RUMAH BONGKAR PASANG (*KNOCK DOWN HOUSE*)
“Study Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan”**

TESIS

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:
HIMAWAN WIRA KUSUMA
B4B008120

PEMBIMBING:
Ery Agus Priyono, SH. Msi

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**MANFAAT AKTA NOTARIIL DALAM JUAL BELI RUMAH BONGKAR
PASANG (*KNOCK DOWN HOUSE*)
(Study Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan)**

USULAN PENELITIAN TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Mengetahui

Pembimbing,

Peneliti,

Ery Agus Priyono, SH. Msi
NIP.1961 0806 198603 1 002

Himawan Wira Kusuma
NIM. B4B008120

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

H. Kashadi, SH.MH
NIP. 19540624 198203 1 001

**MANFAAT AKTA NOTARIIL DALAM JUAL BELI RUMAH BONGKAR
PASANG (*KNOCK DOWN HOUSE*) “STUDY KASUS DI DESA TANJUNG
BATU SEBERANG OGAN ILIR SUMATERA SELATAN”**

Disusun oleh :

Himawan Wira Kusuma
B4B008120

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Progam Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Ery Agus Priyono, SH. Msi
NIP.1961 0806 198603 1 002

ABSTRACT

The fast developing of agreement in the current is a logical consequence from the developing of business cooperation among business performers. Even almost in every business cooperation were performed by business performer in the form of written agreement. Therefore, in a business practice has developed an understanding that business cooperation has to be held in the form of written. A written agreement is a basic for all parties (business performer) to make a prosecution if there is a party who did not implemented what is agreed within the agreement.

Juridically, beside a written agreement for all parties may also making a oral agreement, but this is containing very high-risk, because it will get difficulty in the verification if the lawsuit is occurred.

The problem will be discussed that is any factors causing industrial community of knock down house, Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Village of South Sumatera in making transaction of knock down house do not use notary act.

Purchase and sale is an agreement by which the one party binding itself to give over the property upon an object and another party to pay it price had been agreed. By complying with the legal requirement of an agreement, so the contract of sales has been assumed as valid according to the law, however, if the later day one of party demands another, so as a valid verification, the supporting proof device is required, such as notary act, and sanctions.

In the thesis writing, author uses an empirical juridical approach method with research specification is analysis descriptive. The location of research is located at Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Village of South Sumatera. Research method is researching subject-object, and respondents. The collecting data method is primary and secondary. Data analysis method is performed within the thesis uses qualitative data analysis.

The performer orally purchasing and selling agreement of knock down house is still many used between seller and buyer. Beside the low of awareness and lack of the understanding of society in jurisdictional, as to dominant reason is all parties did not uses notary act, that is using notary act, such as purchase and sale engagement, then it is require additional cost to the making of this act, so that industrial society of knock down house, Tanjung Batu Seberang Village are not uses notary act as a evidence and proof device that the purchase and sale of knock down house has been occurred.

Keywords: purchase and sale and notary act

ABSTRAK

Berkembang pesatnya perjanjian saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak bahkan hampir setiap kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk perjanjian tertulis. Jadi, dalam praktik bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerjasama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Perjanjian secara tertulis adalah dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk melakukan penuntutan jika ada satu pihak tidak melaksanakan apa yang di janjikan dalam perjanjian.

Secara yuridis, selain perjanjian secara tertulis para pihak juga dapat melakukan perjanjian secara lisan (*oral*), namun perjanjian secara lisan ini mengandung resiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa.

Permasalahan yang akan dibahas yaitu faktor-faktor apa saja yang menyebabkan masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*), Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan dalam melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang tidak menggunakan akta notariil.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dengan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian maka perjanjian jual beli telah dianggap sah menurut hukum, namun apabila di kemudian hari salah satu pihak menuntut pihak yang lainnya maka sebagai pembuktian yang kuat, maka diperlukan alat bukti pendukung, seperti akta notariil, dan saksi-saksi.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis. Lokasi penelitian bertempat di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan. Metode penelitian yaitu meneliti subyek objek, dan responden. Metode pengumpulan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang dilakukan dalam tesis ini menggunakan analisis data kualitatif.

Perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), yang dilakukan secara lisan masih banyak digunakan antara penjual dan pembeli, selain rendahnya kesadaran dan kurangnya pemahaman masyarakat dibidang hukum adapun alasan yang dominan para pihak tidak menggunakan akta notariil yaitu, dengan menggunakan akta notariil, seperti perikatan jual beli, maka memerlukan tambahan biaya untuk pembuatan akta tersebut, sehingga masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*), Desa Tanjung Batu Seberang, enggan menggunakan akta notariil sebagai tanda bukti atau alat bukti bahwa telah terjadi jual beli rumah bongkar pasang.

Kata kunci : Jual beli dan akta notariil

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK (DALAM BAHASA INDONESIA).....	vii
ABSTRAK (DALAM BAHASA INGGRIS).....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	20
1. Pengertian Jual Beli.....	20
2. Karakter Yuridis yang Khas Dalam Perjanjian Jual Beli ..	23
3. Kriteria dan Jenis Benda/ barang sebagai Objek Perjanjian Jual Beli.....	34
4. Kewajiban Penyerahan Benda/ Barang dalam Perjanjian Jual Beli.....	39
5. Tanggung Jawab Atas Cacat Tersembunyi pada Benda/ Barang sebagai Obyek Perjanjian jual Beli.....	47
6. Tanggung Jawab Atas Resiko pada Barang/ Benda Obyek Perjanjian jual Beli.....	49
7. Kewajiban-Kewajiban Penjual.....	52
B. Mekanisme Transaksi Jual Beli rumah bongkar pasang.....	57

C. Akta Notariil Sebagai Alat Bukti Tertulis.....	60
---	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN65

A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Para Pihak tidak menggunakan akta notariil, dalam Jual Beli Rumah Bongkar Pasang / <i>knock down house</i> di desa Tanjung Batu seberang Kabupaten Ogan ilir Sumatera selatan.....	65
B. Keuntungan dan Kerugian dibuatnya Akta Notariil dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bongkar Pasang/ <i>knock down house</i> pada masyarakat Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan ilir Propinsi Sumatera Selatan.....	71
1. Istilah dan Pengertian Akta	71
2. Kekuatan Mengikat Akta.....	75
3. Keuntungan dan Kerugian Akta Notariil dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bongkar Pasang.....	79

BAB IV PENUTUP..... 86

A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk individu dan sosial, ada perbedaan yang signifikan antara perilaku individu dan perilaku sosial dari manusia. Perilaku sosial manusia terkait dengan kebutuhan untuk berinteraksi satu sama lain. Interaksi dilakukan oleh manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya, meliputi kebutuhan akan tersedianya sandang, pangan dan kebutuhan lainnya secara layak.¹

Terkait dengan kebutuhan papan (perumahan) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, yang dapat diperoleh melalui berbagai cara, diantaranya dengan cara membangun rumah atau bangunan di atas tanah miliknya sendiri, membangun rumah di atas tanah milik orang lain, membeli tanah dan bangunannya serta ada pula yang dilakukan dengan cara membeli bangunan rumahnya saja.

Salah satu cara memperoleh bangunan rumah adalah dengan jual beli, yang merupakan cara praktis yang dilakukan oleh masyarakat Tanjung batu seberang, Ogan lilir Sumatera-Selatan. Usaha pembuatan rumah *knock down* (rumah siap pasang) yang sudah dikenal ratusan tahun ini sudah ditekuni warga Tanjung batu seberang, Ogan Ilir, cukup lama.

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kitab Undang undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian, dengan

¹ JW.Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm 1

mana pihak yang satu dengan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga.

Sifat *konsensuil* jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah *mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum di serahkan, maupun harganya belum dibayar.*”²

Kewajiban pokok para pihak dalam perjanjian jual beli adalah pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain (pembeli), membayar harga yang telah disetujuinya.

“Penyerahan” atau *levering*” yang harus dilakukan untuk penjual adalah penyerahan secara yuridis dan nyata, menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis itu:

- a. Penyerahan batang bergerak;
- b. Penyerahan barang tak bergerak; dan
- c. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara-caranya sendiri.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermedia, Jakarta, 2002, hlm 79

Secara umum, jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis baik secara dibawah tangan atau dengan akta notariil. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak menganggap jual belinya telah selesai dan tidak memerlukan surat atau dokumen apapun untuk dijadikan sebagai alat bukti. Jual beli yang dibuat secara tertulis atau secara akta notariil, oleh para pihak biasanya dijadikan sebagai alat bukti yang kuat, apabila dikemudian hari terdapat tuntutan dari pihak ketiga, ataupun salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tersebut. 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 (perumahan) atau barang yang mempunyai nilai besar biasanya dilakukan secara tertulis.

Alat bukti yang sah atau diterima dalam suatu perkara (perdata), pada dasarnya terdiri dari ucapan dalam bentuk keterangan saksi-saksi, pengakuan, sumpah, dan tertulis dapat berupa tulisan-tulisan yang mempunyai nilai pembuktian.³

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dalam undang-

³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, 2008, Hlm 47

undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut dibuat.⁴

Kenyataan yang terjadi dalam masyarakat pada umumnya, jika perjanjian itu dibuat secara lisan atau dengan akta dibawah tangan, maka apabila salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tersebut, para pihak yang merasa dirugikan akan kesulitan dalam hal pembuktian, begitu pula halnya dengan jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) yang dilakukan oleh masyarakat desa Tanjung Batu Seberang, melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), tanpa menggunakan akta secara notariil.

Hingga saat ini, baik penjual maupun pembeli dalam membuat perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) tersebut, belum pernah menggunakan akta notariil, melainkan hanya menggunakan akta di bawah tangan saja. Hal ini membawa akibat timbulnya permasalahan yang sering terjadi pada jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), misalnya keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli kepada penjual sehingga penjual mengalami kerugian, selain itu ada juga dari pihak pembeli yang tidak membayar sama sekali setelah rumah bongkar pasang (*knock down house*) tersebut dipasang pada tempat yang telah disepakati.

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih lanjut secara terperinci mengenai penerapan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam jual beli, khususnya penerapan tentang hak dan kewajiban dari para pihak (penjual dan pembeli) dalam melakukan jual beli sebagaimana diatur didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai alat bukti dan sebagai

⁴ Ibid, Hlm 48

perlindungan bagi para pihak, khususnya mengenai jual beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil oleh para pihak dihadapan notaris, atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul :

“MANFAAT AKTA NOTARIIL DALAM JUAL BELI RUMAH BONGKAR PASANG /*KNOCK DOWN HOUSE* (Study Kasus di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan)”

B. PERUMUSAN MASALAH

Perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) yang tidak dibuat dengan akta notariil sering menimbulkan masalah hukum, untuk pembahasan yang lebih mendalam penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan para pihak tidak menggunakan akta notariil, dalam jual beli rumah bongkar pasang /*knock down house* di Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan ?
2. Apakah keuntungan dan kerugian dibuatnya akta notariil dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) pada masyarakat Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. TUJUAN PENELITIAN:
 - a). Tujuan teoritis:

1. Untuk mengetahui hal-hal yang mendasari para pihak dalam membuat perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) tanpa menggunakan akta notariil.
2. Untuk mengetahui keuntungan dan kerugian dibuatnya akta notariil dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) pada masyarakat Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan.

b). Tujuan praktis:

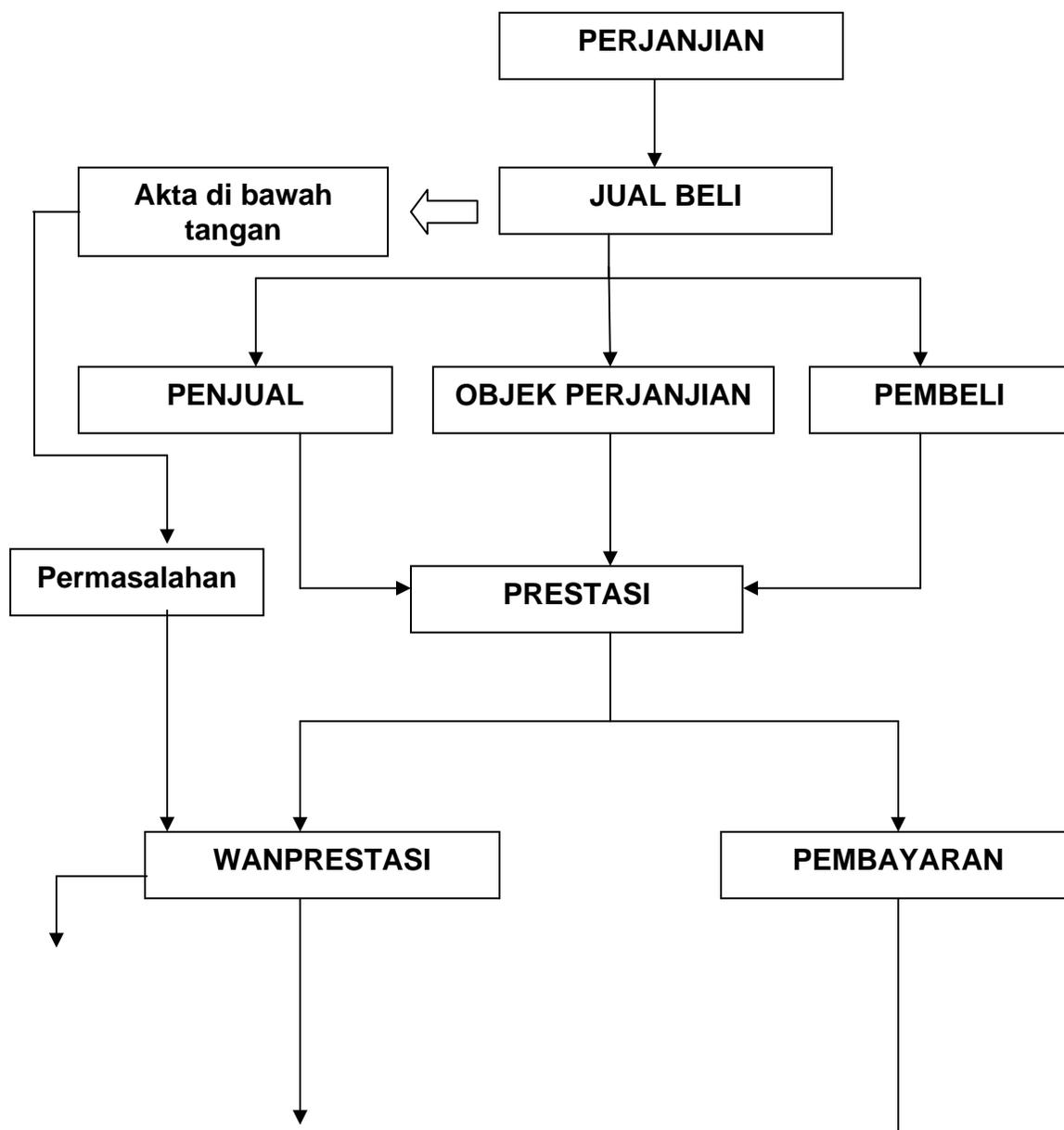
Menganalisa permasalahan yang dihadapi dalam masyarakat Tanjung Batu Seberang pada jual beli bangunan rumah bongkar pasang (*knock down house*) tanpa menggunakan akta notariil.

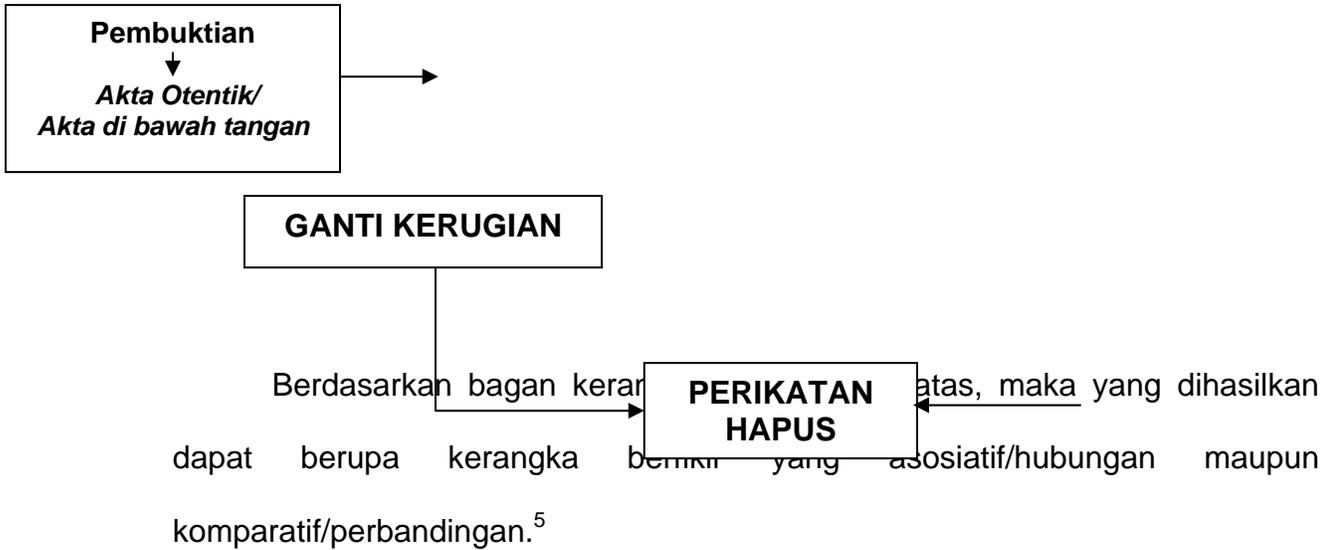
D. MANFAAT PENELITIAN

- a. Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan menjadi informasi secara ilmiah dalam masyarakat yang hendak melakukan perjanjian pada umumnya dan khususnya pada masyarakat Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan ilir Propinsi Sumatera Selatan dalam melakukan jual beli rumah bongkar pasang dengan menggunakan akta notariil
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang khususnya pada masyarakat Tanjung Batu Seberang,

Kabupaten Ogan Ilir Sumatera Selatan sebagai pedoman untuk menerapkan hak dan kewajibannya masing-masing para pihak berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

E. KERANGKA PEMIKIRAN





Dalam hal ini, Jual beli Rumah Bongkar Pasang, merupakan sistem jual beli yang dilakukan oleh masyarakat desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir Sumatera Selatan, dengan sistem pola perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tanpa adanya akta notariil atau perjanjian yang dilakukan di bawah tangan.

Jual beli tersebut dilakukan antara penjual dan pembeli dilakukan pada umumnya dengan cara 3 (tiga) tahap pembayaran yaitu:

- Tahap pertama, apabila penjual dan pembeli sepakat, maka pembeli wajib membayar uang muka sebesar 50 % (lima puluh persen) dari seluruh harga yang telah disepakati.
- Tahap kedua, pembayaran dilakukan setelah Rumah Bongkar Pasang tersebut telah selesai dikerjakan, dan hasilnya telah diperlihatkan kepada pembeli, maka pembeli diwajibkan lagi untuk membayar sebesar 25% (dua puluh lima persen).

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, 2009, Hlm 68

- Tahap ketiga, setelah pembeli membayar tahap kedua, maka penjual membongkar rumah tersebut, dan kemudian dikirim ketempat pembeli. Setelah dikirim dan dipasang pada tempat yang telah disepakati, maka pembeli wajib membayar sisa dari pembelian rumah bongkar pasang tersebut sebesar 25% (dua puluh lima persen).

Dari ketiga tahapan proses jual beli tersebut, maka apabila salah satu pihak wanprestasi, seharusnya pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, namun kenyataannya para pihak yang merasa dirugikan dari perjanjian jual beli yang dibuat secara dibawah tangan tersebut tidak dapat berbuat banyak atas kerugian yang dideritanya, dikarenakan banyak faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan adanya empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat satu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh “asas konsensualisme”. Ketentuan pasal 1320 ayat (1) juga mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh

sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain, asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme.⁶

Dari Pasal 1320 ayat (2) dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat kontrak dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat kontrak. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat kontrak, sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak.⁷

Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat kontrak yang menyangkut *causa* yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan ketertiban umum. Kontrak yang dibuat untuk *causa* yang dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan ketertiban umum adalah tidak sah.⁸

Pasal 1338 ayat (3) menentukan tentang berlakunya “asas itikad baik” dalam melaksanakan kontrak. Berlakunya asas itikad baik ini bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu kontrak dilaksanakan, melainkan juga sudah mulai bekerja pada waktu kontrak itu dibuat. Artinya bahwa kontrak yang dibuat dengan berlandaskan itikad buruk, misalnya atas dasar penipuan, maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian, asas itikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya, tetapi dibatasi oleh itikad baiknya.⁹

⁶ Daeng Naja, *Contract Drafting*, P.T Citra Aditya bakti, Bandung 2006, hlm 10

⁷ Ibid

⁸ Ibid, hlm 11

⁹ Ibid

Sedangkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini yang kemudian dijadikan dasar adanya kebebasan berkontrak. Dengan demikian dalam rangka untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat persetujuan 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 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Selanjutnya dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa yang dinamakan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

F. METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang menjadi tujuan dari penelitian ini, maka agar penelitian ini memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, 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.

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

Ronny Hanitiyo Soemitro menyebutkan bahwa penelitian pada umumnya bertujuan untuk mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.¹⁰ Menemukan bahwa sesuatu itu belum ada dan berusaha memperoleh sesuatu tersebut untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam dari sesuatu yang telah ada, menguji kebenaran apabila masih diragukan kebenarannya.¹¹

1. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.¹² Mengingat

¹⁰ Ronny Hanitiyo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia : Jakarta. 1998. Hlm.15.

¹¹ Ibid. Hal. 19.

¹² <http://www.uai.ac.id>, tanggal 07 Januari 2010

masalah yang diteliti adalah masalah faktor-faktor yuridis yang berkaitan dengan sosiologis mengenai efektifitas hukum terhadap pengetahuan dalam masyarakat pada Jual Beli Rumah Bongkar Pasang (*knock down house*) dengan menggunakan Akta Notariil

Faktor yuridisnya adalah norma-norma hukum atau peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan Jual beli Bangunan Rumah Dalam Akta Notaris:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, buku III, pasal 1457 sampai dengan pasal 1546
2. Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi hukum itu berfungsi dalam masyarakat, yaitu:¹³

2. Kaidah hukum/ Peraturan itu sendiri;
3. Petugas/ Penegak hukum;
4. Sarana atau fasilitas yang digunakan oleh penegak hukum;
5. Kesadaran masyarakat.

2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Untuk membahas permasalahan ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analitis*, karena menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran tentang permasalahan juga sekaligus menganalisa permasalahan yang ada, dimana penelitian akan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan

¹³ Ronny Hanitiyo Soemitro, *Op. Cit*, hlm 31

penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli rumah bongkar pasang dengan menggunakan akta notariil.

3. TEMPAT PENELITIAN

Desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan, tepatnya di Jalan Merdeka Nomor 169 (OI), merupakan salah satu tempat pembuatan rumah bongkar pasang (*knock down house*).

Usaha pembuatan rumah knock down (rumah siap pasang sudah ditekuni para warga, yang turun temurun sejak ratusan tahun dari para nenek moyang mereka.

Berdasarkan kegiatan para warga desa yang turun temurun ini maka penulis, mengangkat kebiasaan tersebut sebagai judul tesis dan penulis melakukan penelitian terhadap jual beli rumah bongkar pasang tersebut.

Obyek penelitian dalam tesis ini yaitu Jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) di desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir.

Responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian, yakni yang berkaitan dengan Jual beli Rumah Bongkar Pasang, di desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir, yaitu:

1. Penjual Rumah Bongkar Pasang, Para penjual rumah bongkar pasang / *knock down house*.
2. Pembeli.
3. Notaris.
4. Tokoh dan Masyarakat.

2. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Setiap penelitian ilmiah memerlukan data dalam menyelesaikan masalah yang dihadapinya. Data harus diperoleh dari sumber data yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat mengakibatkan data yang terkumpul tidak relevan dengan masalah yang diselidiki sehingga dapat menimbulkan kekeliruan, dalam menyusun interpretasi data dan kesimpulan.¹⁴

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan yang dilakukan dengan mempergunakan teknik pengumpulan data wawancara. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan Notaris atau pejabat yang berwenang untuk mmembuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Berdasarkan tujuan penelitian. Wawancara dilakukan dengan mempergunakan daftar pertanyaan agar proses tanya jawab berjalan dengan lancar, kemudian diadakan pencatatan dari hasil tanya jawab tersebut.

2. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi.¹⁵

¹⁴ Hadari Nawawi dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1992, Hlm. 47.

¹⁵ Ibid, H. Zainuddin Ali, Hlm 54

Data sekunder diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data sekunder tersebut untuk selanjutnya merupakan landasan teori dalam mengadakan penelitian lapangan serta pembahasan dan analisa data.

Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundangan-undangan.

Dalam penelitian ini sebagai bahan hukum primer adalah:

- b. Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan sarjana hukum, dan magister kenotariatan yang berhubungan dengan Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pada Jual Beli Bangunan Rumah Dalam Akta Notaris.

3. TEKNIK ANALISIS DATA

Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian kemudian dilakukan edit, coding, dan ditabulasikan, kemudian dianalisa dan selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian. Metode analisis data yang digunakan adalah *normatif kualitatif*. Normatif artinya analisa bertolak dari segi-segi hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Alat yang dipergunakan untuk menganalisa adalah teori-teori hukum, sedangkan obyek analisisnya adalah praktek hukum pelaksanaan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan hukum positif yang berlaku di Indonesia pada jual beli rumah bongkar pasang (knock down house) dalam akta notaris.

Kualitatif dalam hal ini adalah analisa data yang bertolak pada usaha penalaran secara logis dan rasional guna menentukan informasi dari semua jawaban yang diberikan responden atas pertanyaan yang diajukan kepadanya. Sehingga akan memperoleh suatu kesimpulan akhir yang dapat di pertanggungjawabkan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian ini, terdiri atas beberapa bab dan tiap bab terdiri dari sub bab-sub bab. Adapun sistematika penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, terdiri dari tujuh sub bab yaitu sub bab A tentang Alasan pemilihan judul, sub bab B tentang Perumusan masalah, sub bab C tentang Tujuan Penelitian, dan sub bab D tentang Manfaat Penelitian, sub bab E tentang Kerangka Pemikiran sub bab F tentang Metode Penelitian, sub bab G tentang Sistematika penulisan

Bab II Tinjauan Pustaka, dalam bab ini akan diuraikan mengenai teori-teori tentang jual beli, saat terjadinya jual beli, hak dan kewajiban dalam jual beli, peralihan hak dalam jual beli, resiko jual beli dan mengenai fungsi akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang /Notaris.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari dua sub bab yaitu sub bab A tentang Faktor- faktor yang mempengaruhi masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang Ogan ilir, yang membuat perjanjian jual beli rumah bongkar pasang, tanpa menggunakan akta notaril , sub bab B tentang fungsi dan

pentingnya akta notariel khususnya jual beli rumah bongkar pasang (knock down house).

Bab IV Penutup, terdiri dari dua sub bab, yaitu sub bab A tentang Kesimpulan dan sub bab B tentang saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli (menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁶

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudut penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya

¹⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 1

dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan” sedangkan dalam bahasa Jerman dipakai perkataan “*Kauf*” yang berarti “pembelian”.¹⁷

Untuk memahami pengertian jual beli, maka perlu ditafsirkan *substansi* norma hukum dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu “perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak lain untuk membayar harga yang diperjanjikan”

Adanya unsur yang terkandung dalam pengertian yuridis perjanjian jual beli dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:¹⁸

1. Adanya subyek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Menurut R. Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁹

Memerhatikan pengertian perjanjian jual beli menurut H.S. dan R. Subekti sebagaimana diuraikan diatas, maka dapat dipahami bahwa dalam perjanjian jual beli, janji penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan, sedangkan janji pembeli adalah membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya penjual harus menyerahkan hak milik atas

¹⁷ Ibid Hlm 2

¹⁸ Salim H.S., *Hukum kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm 49

¹⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, Hlm 79

barangnya kepada pembeli. Pihak penjual dalam perjanjian jual beli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pihak pembeli dan memiliki hak menerima harga dan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dan mempunyai hak untuk menerima objek jual beli tersebut.

Sehubungan dengan perjanjian jual beli ini, Gunawan Mahmud dan Kartini Mulyadi, menjelaskan sebagai berikut :

“Jual beli adalah suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual dan menyerahkan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, karena jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur jual beli hanya dari sisi perikatan, yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak timbal balik, karenanya diatur dalam buku ketiga tentang perikatan”²⁰

2. Karakter Yuridis yang Khas Dalam Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli mempunyai karakter yuridis yang khas yaitu perjanjian yang bersifat timbal balik. Sebelum para pihak dalam perjanjian terlebih dahulu menyampaikan suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki para

²⁰ Gunawan Mahmud dan Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm 7

pihak, yang disebut “penawaran (*offering*)”, yang berisikan kehendak dari salah satu pihak lainnya untuk memperoleh kesepakatan atau persetujuan dari pihak lainnya tersebut. Kemudian, pihak lainnya menerima penawaran yang diberikan (*acceptance*), sehingga terjadilah kesepakatan atau persetujuan tersebut. Jadi, dalam perjanjian jual beli, kesepakatan atau persetujuan baru dianggap ada, jika telah ada penerimaan dari pihak yang lainnya yang diberikan penawaran.²¹

Pasal 1313 KUH Perdata, memuat pengertian yuridis perjanjian, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “. ²² Perjanjian dalam KUH Perdata diatur dalam Buku III tentang Perikatan, bagian Kesatu, bagian Kedua, sampai dengan bagian keempat.

Selanjutnya, Pasal 1320 KUH Perdata memuat ketentuan normatif bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Objek atau pokok persoalan tertentu;
4. Sebab atau causa yang tidak dilarang.

Syarat kesatu dan kedua disebut *syarat subjektif*, karena menyangkut orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Orang-orang atau

²¹ Annalisa Yahanan, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Paten*, PT. Tunggal Mandiri, Malang, 2009, Hlm 50

²² Menurut R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, Hlm 3, Pengertian normatif “perjanjian” dalam pasal 1313 KUHPerdata tidak lengkap dan terlalu luas, sehingga perlu diperbaiki dengan menambahkan unsur-unsur, yaitu: a. perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum; b. menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya”, sehingga rumusannya menjadi: “persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Adapun menurut R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 1, suatu perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

pihak-pihak ini adalah subjek hukum yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai *syarat objektif*, karena menyangkut objek hukum yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subjek hukum yang membuat perjanjian.

Jika *syarat subjektif* tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*canceling*)/ *Vernitiegbaar*, oleh salah satu pihak yang tidak cakap. Dapat dibatalkan oleh satu pihak, artinya satu pihak atau dua pihak dapat melakukan pembatalan atau tidak melakukan pembatalan. Jika tidak membatalkan perjanjian itu, maka perjanjian yang telah dibuat tetap sah. Yang dimaksud satu pihak yang membatalkan disini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum, yaitu orang tuanya atau walinya atau orang yang tidak cakap itu jika suatu saat menjadi cakap atau orang yang membuat perjanjian itu jika pada saat membuat perjanjian tidak bebas atau karena tekanan atau pemaksaan.

Selanjutnya jika *syarat objektif* tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void/ nitiegbaar*), artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada, jadi, para pihak tidak terikat dengan perjanjian itu, sehingga masing-masing pihak yang merasa dirugikan atas perjanjian itu tidak dapat saling menuntut ganti kerugian, karena perjanjian sebagai dasar hukum tidak ada sejak semula.

Selain syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, terdapat juga terdapat asas-asas hukum perjanjian yang secara substantif juga perlu diperhatikan dalam mengadakan perjanjian, yaitu :

1. Asas Konsensualitas

Dengan adanya kata sepakat (*consensus*) maka mengikat para pihak. Konsensualisme, selain merupakan sifat hukum perikatan juga merupakan asas hukum perjanjian/kontrak. Kata sepakat/persesuaian kehendak harus dinyatakan dalam bentuk tertulis/lisan/tanda-tanda yang dapat diterjemahkan.²³

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan atau melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang “menawarkan” (melakukan “*offerte*”) maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.²⁴

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (dan ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang), kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Dan ini pula

²³ H.R.Daeng Naja, *Merancang Kontrak bisnis Contract Drafting*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, Hlm 8, Asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hukum bersifat dan berasas konsensualisme kecuali ada beberapa perjanjian merupakan pengecualian dari asas tersebut, misalnya seperti perjanjian perdamaian, perjanjian perjanjian perburuhan, dan perjanjian penghibahan. Kesemua perjanjian yang merupakan pengecualian tersebut, belum bersifat mengikat, apabila tidak dilakukan secara tertulis.

²⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, *Op.Cit*, Hlm 6

merupakan suatu kepastian hukum. Bukankah dari ketentuan bahwa kita harus berpijak pada apa yang telah dinyatakan itu timbul perasaan aman pada setiap orang yang telah membuat suatu perjanjian bahwa ia tidak mungkin dituntut memenuhi kehendak-kehendak pihak lawan yang tidak pernah dinyatakan kepadanya. Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah terdapat konsensus atau tidak (yang berarti apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak) maka Hakim atau Pengadilanlah yang akan menetapkannya.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang Dimaksud dengan Asas Kebebasan berkontrak atau yang seringa juga disebut sebagai sistem terbuka adalah kebebasan seluas-luasnya, yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat, untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.²⁵

Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Cara menyimpulkan asaskebebasan berkontrak (*beginssel der contractsvrijheid*), ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka perkataan “perjanjian”. Dikatakan bahwa pasal 1338 ayat (1)

²⁵ Ibid

itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi), bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita, sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan “ketertiban umum” dan “kesusilaan”.²⁶

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Perjanjian ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :²⁷

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi, ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum karena pihak ketiga (juga hakim karena jabatannya) harus menghormati isi perjanjian/ kontrak (tidak boleh membatalkan isi perjanjian/ kontrak). Disebut demikian karena para pihak yang

²⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan keenam, Bandung: Alumni, 1984, Hlm 5

²⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta, 1993, Hlm 47

membuat perjanjian/ kontrak mempunyai keyakinan bahwa apa yang diperjanjikan dijamin pelaksanaannya termasuk tidak boleh dicampuri oleh pihak ketiga ataupun hakim karena jabatannya.²⁸

Pada jual beli rumah bongkar pasang/ *knock down house*, masing-masing para pihak baik pembeli maupun penjual harus tunduk pada asas ini, artinya para pihak harus menghormati isi perjanjian/ kontrak yang telah mereka sepakati bersama.

Karena asas ini disebut juga asas kepastian hukum, maka agar para pihak mendapatkan kepastian hukum dalam perjanjian rumah bongkar pasang/ *knock down house*, pihak-pihaknya harus seimbang kedudukannya, yang apabila tidak seimbang, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan.

Woeker Ordonantie (LN 1938: 524), dalam H.R. Daeng Naja, 2006, menetapkan bahwa dalam suatu perjanjian apabila para pihak terdapat ketidakseimbangan yang sedemikian rupa sehingga melampaui batas kelayakan, undang-undang memberi perlindungan bahwa perjanjian itu dapat dibatalkan, baik atas permintaan pihak yang dirugikan maupun oleh hakim karena jabatannya, kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan telah menginsyafi akibat yang timbul atau ia tidak bertindak bodoh.²⁹

4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Para pihak tidak hanya terikat oleh ketentuan yang ada dalam perjanjian dan ketentuan undang-undang, tetapi terikat juga oleh itikad baik. Itikad baik atau *bonafides* (bahasa romawi), artinya bahwa kedua belah pihak harus berlaku

²⁸ H.R.Daeng Naja, *Op Cit*, Hlm 12

²⁹ *Ibid*

terhadap yang lain berdasarkan kepatutan diantara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, dan tanpa akal-akalan, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri juga kepentingan orang lain.³⁰

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menerangkan Suatu perjanjian/ kontrak haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Prof. Joyodigoeono (dalam H.R.Daeng Naja, 2006), itikad baik digunakan pada saat akan memuat perjanjian/kontrak. Artinya, sejak semula para pihak harus mempunyai sikap yang jujur (beritikad baik sudah ada pada mulanya). Orang yang menganggap beritikad buruk, maka yang menuduh tersebut harus membuktikannya.

5. Asas Pilihan Hukum

Asas pilihan hukum berlaku bagi perjanjian yang mengandung unsur Internasional, yaitu para pihak berbeda kewarganegaraan dan memiliki sistem hukum yang berbeda. Asas pilihan hukum (*choice of law*) penting, karena tidak semua pihak asing senang bahwa perjanjiannya diatur dan ditafsirkan menurut hukum Indonesia. Oleh karena itu sebelum para pihak menepakati ketentuan-ketentuan perjanjian yang lain harus menyelesaikan terlebih dahulu hukum mana yang akan mereka gunakan dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Untuk menentukan hukum mana yang berlaku ada beberapa teori lama yang dapat dipergunakan, seperti "*lex loci contractus* (tempat dimana perjanjian dibuat), *lex*

³⁰ Ibid

loci solutionis (tempat dimana perjanjian dilaksanakan) atau *the proper law of the contract* dan ajaran tentang *aanknoping spunten*.³¹

Selain itu, ada berbagai bentuk pilihan hukum yang dapat ditafsirkan dari substansi atau isi perjanjian, yaitu:³²

a. Pilihan hukum secara tegas

Bentuk pilihan hukum ini dapat dipastikan dari para pihak yang mengemukakan kehendak mereka secara tegas dan jelas tentang hukum mana yang menguasai perjanjian mereka, apakah hukum Negara A atau Negara B atau konvensi Internasional. Biasanya, dalam perjanjian untuk menghindari berbagai hal atau persoalan-persoalan yang rumit yang mungkin akan timbul dikemudian hari. Contoh klausula ini adalah *“this contract shall be governed by and interpreted in accordance with the law of Indonesia”*.

b. Pilihan hukum secara diam

Bentuk pilihan hukum ini biasanya dapat ditafsirkan dari maksud para pihak melalui sikap mereka dalam isi dan bentuk perjanjian yang mereka adakan, misalnya:

1. Bahasa yang dipergunakan;
2. Bentuk kontrak yang mereka buat; dan
3. Mata Uang.

c. Pilihan hukum yang dianggap

³¹ Joni Emirzon, *Dasar-dasar dan teknik Penyusunan kontrak*, Penerbit Universitas Sriwijaya, 1998, Palembang, Hlm 30

³² Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, Yunial Laili Mutiari, *Op Cit*, Hlm 19

Bentuk pilihan hukum ini dapat ditafsirkan dari adanya anggapan (*preasumptio iuris*) hakim telah terjadi suatu pilihan hukum berdasarkan dugaan-dugaan hukum belaka.

d. Pilihan hukum secara hipotesis

Bentuk pilihan hukum ini ditentukan oleh hakim jika para pihak tidak ada kemauan untuk memilih hukum mana yang akan berlaku bagi perjanjian yang mereka adakan.³³

6. Asas Penyelesaian Sengketa

Asas penyelesaian sengketa menghendaki setiap perjanjian tertulis mencantumkan secara tegas bentuk dan proses hukum penyelesaian sengketa diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Asas penyelesaian sengketa penting untuk menentukan pilihan forum (*choice of forum*) berupa lembaga peradilan, lembaga arbitrase, atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa mana yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa jika sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak. Lazimnya, dalam praktik penyelesaian sengketa, terutama sengketa dibidang perniagaan lebih banyak diselesaikan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa (negosiasi, mediasi, konsolidasi, dan cara lain yang dipilih para pihak sesuai dengan undang-undang yang berlaku), karena prosedurnya tunggal, tidak birokratis, cepat, dan biaya rendah, berdasarkan musyawarah untuk manfaat, dan ada kepastian yang dapat diterima oleh semua pihak yang bersengketa.³⁴

³³ Joni Emirzon, *Op Cit*, Hlm 30-31

³⁴ Muhammad Syaifuddin, Annalisa Yahanan, dan Yunial laili Mutiari, *Desain Industri: Perspektif Filsafat, Teori, dan Dogmatik Hukum*, Tunggal Mandiri Publisihing, Malang, 2009, Hlm 144

Selain itu, lembaga penyelesaian sengketa dibidang lainnya yang juga sering dipilih oleh para pihak dalam perjanjian adalah lembaga arbitrase, karena arbitrase dinilai lebih praktis, cepat, dan murah, serta putusan bersifat “terakhir dan mengikat” (*final and binding*).³⁵

Perjanjian jual-beli adalah perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian itu sudah ada sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum pada detik tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essensialia*), yaitu barang dan harga. Sifat konsensual perjanjian jual beli menyatakan dengan tegas dalam pasal 1458 KUH Perdata yang memuat ketentuan normatif bahwa “perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Jadi perjanjian jual beli itu hanya bersifat *obligatoir* saja, dalam arti perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik, melainkan, baru meletakkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada pihak pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang, sesuai dengan Pasal 1459 KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada pihak pembeli jika belum dilakukan penyerahan barang tersebut.

Dalam jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), merupakan jual beli benda bergerak, sehingga penyerahan yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dilakukan dengan penyerahan secara yuridis dan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*), atau penyerahan dari tangan ke tangan.

³⁵ *Ibid*

3. Kriteria dan Jenis Benda/ Barang sebagai Objek Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli mempunyai objek hukum berupa benda/ barang. KUH Perdata memuat 2(dua) istilah yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*).³⁶

Pengertian yuridis benda (berwujud, bagian kekayaan, hak) menurut pasal 449 KUH Perdata adalah “segala sesuatu yang “dapat” dikuasai oleh manusia dan dapat dijadikan objek hukum”

Pengertian yuridis benda menurut Pasal 499 KUH Perdata masih abstrak. Kata “dapat” mempunyai arti penting, karena membuka berbagai kemungkinan, yaitu pada saat tertentu sesuatu itu belum berstatus objek hukum, namun pada saat yang lain merupakan objek hukum, seperti aliran listrik. Untuk menjadi objek hukum harus memenuhi syarat, yaitu penguasaan manusia dan mempunyai nilai ekonomi dan karena itu dapat dijadikan objek perbuatan hukum.³⁷

Menurut ketentuan-ketentuan normatif dalam Pasal 509, Pasal 510, dan Pasal 511 KUH Perdata, ada 2 (dua) golongan benda-benda bergerak, yaitu:

1. Benda-benda yang bersifat bergerak dalam arti benda-benda itu dapat dipindahkan tempat (*verplaatsbaar*);
2. Hak-hak atas benda bergerak, seperti:
 - a. Hak memetik hasil dan hak memakai;
 - b. Hak atas bunga yang harus dibayar seseorang;
 - c. Hak menuntut di depan hakim supaya uang tunai atau benda bergerak diserahkan kepada penggugat.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Alumni, Bandung, 1997, Hlm 35

³⁷ *Ibid*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara konsisten menggunakan pengertian benda. Dalam Pasal 467 KUH Perdata misalnya, benda diberikan pengertian sebagai kepentingan. Selain benda bergerak dan tidak bergerak, juga berkembang pemikiran yang menghendaki agar benda dibedakan dalam benda terdaftar dan tidak terdaftar. NBW yang berlaku di Belanda, selain tetap membedakan benda bergerak dan benda tidak bergerak, ternyata telah membedakan pula benda terdaftar dan benda tidak terdaftar.³⁸

Pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak secara rinci dalam KUH Perdata, karena banyak aturan hukum yang berdasarkan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Secara umum, benda tidak bergerak. Secara umum, benda tidak bergerak mencakup tanah, tanaman dan bangunan dengan bagian-bagiannya yang dengan semen atau paku melekat pada bagian itu atau yang dimaksudkan oleh pemilik bangunan untuk tetap digunakan, sedangkan benda-benda lainnya tercakup dalam benda bergerak.

Hukum adat tidak mengenal pembedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak.³⁹ Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak mempunyai arti penting berkaitan dengan bezit, levering (penyerahan), verjaring (kedaluarsa), dan bezwaring. Menurut ketentuan normatif dalam Pasal 1977 KUH Perdata, untuk benda bergerak berlaku asas *bezitter* adalah *eigenaar*, kemudian levering benda bergerak dilakukan dengan cara penyerahan nyata, sedangkan levering benda tidak bergerak dilakukan dengan cara balik nama. Benda bergerak tidak mengenal verjaring. Selanjutnya,

³⁸ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, Yunial Laili Mutiari, *Op Cit*, Hlm 59

³⁹ Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm 24.

bezwinging benda bergerak dengan fidusia, sedangkan benda tidak bergerak dengan hak tanggungan.⁴⁰

Asas-asas hukum benda yang mengacu kepada hak kebendaan yang perlu dijelaskan sebagai asas-asas hukum yang juga berlaku bagi benda/barang sebagai objek perjanjian jual beli, adalah: pertama asas *absolut*, artinya hak kebendaan (*zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Hak kebendaan ini adalah *absolut*, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Pemegang hak itu berhak menuntut (*vorderen*) setiap orang yang mengganggu haknya. Dilihat secara pasif, setiap orang wajib menghormati hak itu;⁴¹ kedua, asas mengikuti benda, artinya hak kebendaan itu terus mengikuti bendanya (*zaaksgevolg atau droit de suit*) di mana pun juga (dalam tangan siapa pun juga) benda itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang memunyaiinya;⁴² ketiga, asas kedudukan didahulukan (*droit de preference*) dalam pelunasan piutang bagi kreditor pemegang hak jaminan dengan benda itu terhadap kreditor lainnya;⁴³ dan keempat, asas spesialisitas, artinya hak kebendaan menunjuk kepada bendanya secara khusus atau konkret dalam satu kesatuan yang utuh; kelima, asas publisitas, artinya hak kebendaan itu harus dicatat dan didaftarkan dalam daftar khusus yang terbuka untuk umum pada lembaga (instansi) hukum yang

⁴⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm 23

⁴¹ *Ibid* Hlm 24 dan 17

⁴² *Ibid* Hlm 25

⁴³ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan* (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT), LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Hlm 90

berwenang agar dapat lahir dan mengikat pihak ketiga guna mencapai tujuan kepastian hukum.⁴⁴

Selain asas-asas hukum benda yang mengacu kepada hak kebendaan sebagaimana diuraikan di atas, masih terdapat asa- asas hukum benda lainnya yang mengacu kepada hak kebendaan sebagaimana ditegaskan oleh Mariam Darus Badruzaman, yaitu:

1. Asas sistem tertutup, artinya hak kebendan mempunyai system tertutup, hak-hak atas benda bersifat limitative terbatas hanya yang diatur undang-undang;
2. Asas totalitas, artinya hak kepemilikan hanya dapat diletakkan terhadap objek secara totalitas, tidak dapat hanya untuk bagian-bagian benda, contohnya pemilik bangunan adalah juga pemilik kusen, jendela dari bangunan;
3. Asas accessi, artinya bagian-bagian yang melekat menjadi satu dengan benda pokok, seperti hubungan antara bangunan dengan genteng, kusen, sehingga pemilik benda pelengkap;
4. Asas pemisahan horizontal, artinya pemilih tanah dibedakan dengan pemilik benda yang berdiri di atas tanah itu, namun Pemerintah menganut accessi vertical untuk hak atas tanah yang bersertifikat, dan pemisahan horizontal untuk tanah belum bersertifikat;

⁴⁴ Muhammad Syaifuddin, *Penjaminan Hak Tanggungan: Pengertian Dasar, Asas-Asas, dan Konkretisasi Hukumnya dalam UUHT No.4/1996* (Materi Hak Tanggungan 1), Bahan Ajar (Material Teacing), Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, Hlm 14

5. Asas dapat diserahkan, artinya hak kepemilikan mengandung wewenang untuk menyerahkan benda.⁴⁵

4. Kewajiban Penyerahan Benda/Barang dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam perjanjian jual beli, penjual mempunyai kewajiban sebagai berikut

:

1. Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya;
2. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli. Penyerahan itu, suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari seseorang kepada orang lainnya, dari penjual kepada pembeli. Jika tidak diperjanjikan sebaliknya, maka biaya penyerahan harus dibayar oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan harus dibayar oleh pembeli (vide Pasal 1476 KUH Perdata);
3. Menjamin kebendaan yang dijual tersebut.

Selanjutnya, menurut ketentuan normative dalam Pasal 1491 KUH Perdata, kewajiban penjual dalam penjaminan mencakup dua hal, yaitu :

1. Menjamin penguasaan benda/barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
2. Menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, Hlm 36

pembelian, namun diperbolehkan diperjanjikan bahwa penjual tidak menjamin sesuatu apapun.

Penjual menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram berarti penjual diwajibkan menanggung pembeli terhadap setiap penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas barang itu dan tidak diberitahukan sewaktu jual beli dilakukan.⁴⁶

Pengalihan hak milik kebendaan adalah tujuan dari perjanjian jual beli. Cara memperoleh hak milik kebendaan diatur dalam Pasal 584 KUH Perdata yang memuat ketentuan normative bahwa hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh secara kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan arena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbiat bebas terhadap kebendaan tersebut.

Secara konkret, syarat penyerahan benda/barang menurut ketentuan normatif dalam Pasal 584 KUH Perdata, adalah :

1. Adanya alas hak (*rechterlijk*) berupa perjanjian konsensual, obligatoir;
2. Adanya perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*);
3. Adanya kewenangan menguasai dari orang yang melakukan penyerahan.

⁴⁶ R. Subekti, *Op, Cit*, Hlm 84

Untuk sahnya penyerahan benda/barang itu harus memenuhi syarat tertentu, yaitu :⁴⁷

1. Harus ada perjanjian yang *zakelijke*;
2. Harus ada titel (alas hak);
3. Harus dilakukan dengan orang yang wewenang menguasai barang-barang tadi (orang yang *beschikkingsbevoeg*);
4. Harus ada penyerahan nyata.

Berkaitan dengan sahnya penyerahan benda/barang yang dihubungkan dengan sahnya alas hak, terdapat dua ajaran, yaitu :

1. Ajaran *causal* yang memahami ada hubungan sebab akibat antara alas hak berupa perjanjian obligatoir dengan penyerahan benda/barang. Sahnya penyerahan benda/barang itu tergantung sahnya alas hak. Jika alas haknya sah, maka penyerahan benda/barangnya juga sah. Sebaliknya, jika alas haknya tidak sah, maka penyerahan benda/barang diperlukan *titel* yang nyata. Jadi, antara alas hak dan penyerahan benda/barang itu ada hubungan *causal*. Ajaran *causal* ini dikembangkan oleh, antara lain, Diephuis, Scholten, Van Oven, dan lain-lain. Dalam praktik, ajaran *causal* ini diikuti oleh pengadilan. W.M. Klijn (1982) menjelaskan bahwa *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 5 Mei 1950 (NJ 1950-1) menerapkan ajaran *causal* ini. Dalam ajaran *causal* yang diterapkan oleh *Hoge Raad*, pengalihan hak milik tidak sah jika ternyata tidak berdasar pada peristiwa hukum (alas hak) yang sah. Jadi, perjanjian

⁴⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op. Cit*, Hlm 72

jual beli batal, dengan sendirinya perjanjian penyerahan benda/barang juga batal, hak atas benda/barang tidak jadi berpindah dari penjual kepada pembeli.⁴⁸

2. Ajaran abstrak, yang memahami penyerahan benda/ barang harus dianggap terpisah dari perjanjian jual beli. Penyerahan benda/barang dan alas hak itu adalah hal-hal yang terpisah satu sama lain. Untuk penyerahan benda/barang tidak tergantung kepada alas hak nyata, sehingga menurut ajaran abstrak ini yang murni konsekuensinya dapat terjadi bahwa penyerahan benda/barang itu akan sah juga sekalipun tanpa alas hak. Ajaran abstrak ini dikembangkan oleh, antara lain, *Opzoomer, Meijers, Suyling*, dan lain-lain. Namun, menurut Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, untuk sahnya penyerahan benda/barang itu mengharuskan adanya alas hak. Oleh karena itu, menurut ajaran abstrak ini, Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata harus ditafsirkan bahwa untuk sahnya penyerahan benda/barang itu tidak perlu adanya alas hak yang nyata, melainkan cukup hanya alas hak anggapan saja (*putative titeli*).⁴⁹

Ada kesamaan antara ajaran causal dan ajaran abstrak, yaitu mensyaratkan adanya alas hak untuk sahnya suatu penyerahan benda/barang, sedangkan perbedaannya, yaitu menurut ajaran ajaran causal alas haknya harus

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hlm 51

⁴⁹ *Ibid*

nyata, sebaliknya menurut ajaran abstrak alas haknya tidak harus nyata tetapi cukup anggapan saja.⁵⁰

Ketentuan normatif dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga mengatur kewenangan untuk menyerahkan benda/barangnya (*beschikkings bevoegdheid*) sebagai pelaksanaan dari asas *nemo plus* bahwa seseorang itu tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya. Dalam bahasa latin diabstraksikan suatu asa "*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, yang artinya "tidak seorang pun yang dapat menyerahkan hak-haknya kepada orang lain lebih banyak dari hak yang dimilikinya".⁵¹

"Wenang menguasai" adalah hak untuk mengalihkan dan menjaminkan kekayaan, yang pada asanya seorang pemilik (*eigenar*) wenang menguasai (*beschikkings-bevoegdheid*) dan seorang yang bukan pemilik tidak wenang menguasai (*beschikkings-onbevoegdheid*). Lazimnya, yang wenang menguasai benda/barang adalah pemilik, namun hukum mengenal yang menguasai bukan pemilik, seperti dalam kepailitan, wenang menguasai kekayaan seseorang (debitur) yang pailit dialihkan kepada kuratornya, kreditor yang mempunyai hak untuk menyita harta debitur pailit, kemudian dijual untuk melunasi utang-utangnya.⁵²

Khusus penyerahan benda/barang tidak bergerak, utamanya tanah, dilakukan cara penyerahan yuridis berupa balik nama di Kantor Pertanahan. Setelah berlakunya UUPA, proses terjadinya peralihan hak milik yang sudah

⁵⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op, Cit*, Hlm 74

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman. *Bab-bab Tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1986, Hlm34-37.

⁵² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op, Cit*, Hlm 75

dibukukan, sebagai berikut: fase pertama, fase yang mendahului akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), berupa perjanjian konsensual/obligatoir, yang merupakan *causa* dari penyerahan hak; fase kedua, Akta PPAT, pihak penjual dan pembeli harus menuangkan kehendak tentang penyerahan itu dalam Akta. Akta PPAT semacam akta transport dan hal tanah kekuatan sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran: fase ketiga, pendaftaran di Kantor Pendaftaran.⁵³

Penyerahan atas kebendaan bergerak yang berwujud dilakukan dengan cara penyerahan fisik dari kebendaan tersebut dari penjual dan pembeli, sesuai dengan asas bezit atas kebendaan bergerak dalam Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata. Penyerahan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan cara membuat akta autentik yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, sebelum penyerahan terlebih dahulu ada peristiwa perdata berupa perjanjian antara penjual dan pembeli dalam wujud jual beli yang bertujuan mengalihkan hak milik tersebut.

Ada tiga cara penyerahan yuridis menurut Hukum Perdata, yaitu.⁵⁴

1. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (*vide* Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

⁵³ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1986, *Loc. Cit*

⁵⁴ R. Subekti, *Op, Cit*, Hlm 79

2. Penyerahan barang tidak bergerak dengan pengutipan suatu “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N. 1834-27)
3. Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai cara sendiri. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan suatu akta cession yang diberitahukan kepada si berutang (*vide* Pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda/barang yang telah dibeli kepada orang lain, maka pembeli, menurut ketentuan normatif dalam Pasal 1496 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mempunyai hak menuntut kembali dari penjual, berupa:

1. Pengembalian uang harga pembeli;
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan;
3. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya sekadar itu telah dibayar oleh pembeli.⁵⁵

Selanjutnya, jika pada waktu dijatuhkan penghukuman untuk menyerahkan benda/ barangnya, harga benda/ barangnya, harga benda/ barang itu turun (menjadi lebih murah), maka penjual wajib juga mengembalikan uang harga sutuhnya. Sebaliknya, jika harga benda/barang naik (menjadi lebih mahal),

⁵⁵ *Ibid*, Hlm 84

maka penjual wajib membayar kepada pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu.⁵⁶

5. Tanggung Jawab atas Cacat Tersembunyi pada Benda/Barang Sebagai Obyek Perjanjian Jual Beli

Tanggung jawab atas cacat tersembunyi pada benda/barang sebagai obyek perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1504 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang memuat ketentuan normative, sebagai berikut:

“Penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi pada benda/barang yang dijual, yang membuat benda/barang tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli benda/barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”.

Pasal 1506 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, penjual diwajibkan menanggung cacat yang tersembunyi pada benda/ barang itu, kecuali jika penjual dalam hal yang demikian telah meminta diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat ketentuan yang membolehkan penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun dengan diperjanjikan, namun dengan pembatasan, sebagai berikut:

⁵⁶ *Ibid*

1. Tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari sesuatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (*vide* Pasal 1494);
2. Jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap pembeli untuk menyerahkan benda/barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian,kecuali jika pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan benda/ barang yang dibelinya itu atau jika pembeli telah membeli benda/barang tadi dengan pernyataan tegas akan menanggung sendiri untung dan ruginya (*vide* Pasal 1495).

Kemudian, jika penjual tidak diperjanjikan bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun, maka sebagai akibat dari cacat hukum yang tersembunyi, diatur secara normative dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

1. Penjual mengetahui cacat pada benda/barang, maka penjual wajib mengembalikan harga pembeli, mengganti segala kerugian yang diderita oleh pembeli sebagai akibat cacatnya benda/barang, dan bunga kepada pembeli (*vide* Pasal 1508);
2. Penjual tidak mengetahui cacat pada benda/barang,maka penjual wajib mengembalikan harga pengembalian ,dan menggantikan kepa pembeli apa yang telah dikeluarkan dalam menyelenggarakan pembeli dan penyerahan tersebut sekadar hal itu memang telah dikeluarkan oleh pembeli (*vide* Pasal 1509).

Sesuai dengan ketentuan normatif dalam Pasal 1505 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, penjual tidak diwajibkan menanggung cacat yang kelihatan, yang dapat diketahui sendiri oleh pembeli.

6. Tanggung Jawab atas Risiko pada Benda/Barang Obyek Perjanjian Jual Beli

Saat beralihnya risiko dari penjual yang berkewajiban menyerahkan barang kepada pembeli yang berhak atas penyerahan barang berbeda-beda menurut jenis barang yang diserahkan, sebagai berikut:

1. Jika benda/barang yang dijual beli itu berupa “benda/barang tertentu”, maka tanggung jawab atas risiko pada benda/barang berada pada pembeli, terhitung sejak saat terjadinya perjanjian jual beli. Sekalipun penyerahan benda/barang belum terjadi, penjual berhak menuntut pembayaran harga seandainya benda/barang musnah. Menurut ketentuan normative dalam Pasal 1460 KUH Perdata, perjanjian jual beli mengenai benda/barang tertentu, sesaat setelah jual beli berlangsung, risiko berpindah kepada pembeli. Jika benda/barang yang hendak diserahkan hilang, maka pembeli tetap wajib membayar harga. Secara logika, dalam perjanjian timbale balik, seperti halnya perjanjian jual beli, jika salah satu prestasi gugur, dengan sendirinya prestasi yang lain pun harus gugur. Logika selanjutnya, jika benda/barang yang dijual beli musnah sebelum diserahkan kepada pembeli, maka gugurlah kewajiban pembeli untuk membayar harga. Untuk menentukan risiko dalam jual beli benda/barang tertentu pun, tetap berada pada penjual selama

benda/barang belum diserahkan kepada pembeli. Paling tidak, risiko musnahnya benda/barang tidak mengakibatkan pembeli harus membayar harga. Tidak memenuhi logika, jika pembeli dibebani tanggung jawab membayar harga benda/barang yang musnah secara fisik dan hilang nilainya. Apalagi jika ketentuan normative dalam Pasal 1460 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditafsirkan dalam hubungannya dengan Pasal 1237 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang secara normatif menentukan bahwa sejak terjadi perjanjian, benda/ barang yang hendak diserahkan menjadi keuntungan bagi pihak kreditor. Jika debitur melakukan kealpaan, maka debitur harus menanggung kealpaan tersebut, terhitung sejak debitur melakukan kealpaan tersebut. Akan tetapi, oleh karena ketentuan normatif dalam Pasal 1460 adalah *lex specialis*, maka ketentuan normatif dalam Pasal 1237 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis*, dengan sendirinya dikesampingkannya. Namun demikian, ketentuan normatif dalam Pasal 1460 Kitab Undang-undang Hukum Perdata itu sendiri belum dapat memberikan jawaban atas semua keadaan, terutama jika benda/ barang yang menjadi objek perjanjian jual beli benar-benar tidak dapat diserahkan, bukan karena benda/barang musnah. Misalnya, benda/ barang tidak dapat diserahkan karena alasan “ketidakmungkinan objektif”, seperti adanya larangan pemerintah menjual benda/ barang tersebut atau benda/ barang itu dicabut (*ontoigening*) oleh pemerintah. Jika tafsir hukumnya pembeli masih tetap bertanggung jawab membayar harga meskipun terjadi risiko

pada benda/ barang, karena “ketidakmungkinan objektif” sebagaimana dicontohkan tersebut, maka Pasal 1460 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah ketentuan normatif yang sangat berlebihan (overboding) membebani tanggung jawab kepada pembeli.

Dengan dikeluarkannya SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung) Nomor 3 Tahun 1963, maka Pasal 1460 Kitab Undang- undang Hukum Perdata dihapuskan karena dinilai kedudukan antara pihak penjual dan pembeli tidak seimbang.⁵⁷

2. Jika benda/ barang berupa “benda/ barang yang dijual dengan timbangan, bilangan atau ukuran, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1461 Kitab Undang undang Hukum Perdata risiko atas benda/ barang tetap berada pada penjual, sampai saat benda/ barang itu ditimbang, diukur atau dihitung. Namun menurut ketentuan normatif dalam Pasal 1462 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jika benda/ barang telah dijual tumpukan, maka resiko atas benda/ barang menjadi tanggung jawab pembeli, meskipun benda/ barang itu belum ditimbang, diukur atau dihitung. Memerhatikan ketentuan normatif dalam pasal 1461 Kitab Undang undang Hukum Perdata, resiko atas “benda/ barang umum” tetap berada pada penjual sampai benda/ barang itu ditimbang, diukur atau dihitung, dengan syarat jika benda/ barang umum itu dijual tidak dengan tumpukan. Selanjutnya jika benda/ barang dijual dengan tumpukan, maka

⁵⁷ H. Ahmad Busro, Perkuliahan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, tanggal 2 juni 2009

resiko atas benda/ barang menjadi tanggung jawab pembeli, meskipun belum ditimbang, diukur atau dihitung.⁵⁸

7. Kewajiban-Kewajiban Penjual

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu :

- a. menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan
- b. menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.

1). Kewajiban menyerahkan hak milik.

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

Oleh karena B.W. mengenai tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana dimaksudkan piutang, penagihan atau “claim”), maka menurut B.W. juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, lihat pasal 612 yang berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan kebendaan tidak 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.

⁵⁸ Annalisa Yahanan, Muhammad syaifuddin, Yunial Laili Mutiari, *Op Cit*, Hlm 72

Penyerahan nyata tidak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alas hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya”.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja. Cara yang terakhir ini terkenal dengan nama “tradition brevi manu” (bahasa latin) yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”.

- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” (bahasa Belanda : “*overschrijving*”) dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik, yaitu menurut Pasal 616 dihubungkan dengan Pasal 620, pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut :

Pasal 616 Kitab Undang undang Hukum Perdata “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”.

Pasal 620 Kitab Undang undang Hukum Perdata “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan 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 tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register”

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan”.⁵⁹

Dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) di Desa Tanjung Batu Seberang mempunyai karakter sebagai berikut.⁶⁰

1. Rumah bongkar pasang (*knock down house*) adalah termasuk benda bergerak yang penyerahannya dapat dilakukan dari tangan ke tangan.
2. Harga rumah bongkar pasang (*knock down house*) dijual per-meter. Saat ini harga (1) satu meter persegi Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), jadi harga 1 (satu) rumah adalah luas rumah dikali dengan luas rumah dikali dengan harga bujur sangkar.⁶¹
3. Harga rumah panggung bongkar pasang (*knock down house*) tidak termasuk tiang dan atap rumah.

⁵⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op.Cit*, Hlm 9-10

⁶⁰ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, Yunial Laili Mutiari, *Op Cit, Hlm*

⁶¹ Wawancara dengan salah satu penjual rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, bapak Robbi, 19 Agustus 2009.

4. Pembayaran jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) umumnya dilakukan dengan tiga tahap (62,33%) Tahap pertama, dibayar pada saat disepakatinya harga rumah. Biasanya penjual minta bayar 50% (lima puluh persen) dari harga rumah. Sisanya dibayar pada tahap berikutnya dengan persentase tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak. Tahap kedua dibayar pada saat rumah selesai dibangun atau pada waktu mau dibongkar. Sedangkan tahap ketiga, dibayar pada waktu rumah selesai dibangun atau dipasang dilokasi yang telah ditentukan oleh pihak pembeli.
5. Biaya pemasangan/ pembangunan rumah bongkar pasang (*knock down house*) dilokasi pembeli adalah tanggung jawab penjual. Jadi biaya jasa/ upah tukang yang memasang/ membangun rumah tersebut sudah termasuk harga rumah yang dibeli. Namun akomodasi tukang ditanggung oleh pihak pembeli.
6. Jika terjadi kenaikan harga bahan baku maka pihak penjual tetap akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tanpa meminta biaya tambahan (sesuai dengan harga rumah yang disepakati).

Untuk membuat rumah bongkar pasang (*knock down house*) umumnya diselesaikan dalam waktu 3-4 bulan oleh 3-5 orang tukang. Namun yang pasti penyelesaian rumah bongkar pasang berkait erat dengan luas atau besarnya rumah yang dipesan. Semakin besar ukuran rumah bongkar pasang yang dibuat/ dipesan, maka akan semakin lama tahap penyelesaiannya. Lamanya

waktu penyelesaian ini merupakan salah satu isi perjanjian yang di tuangkan dalam perjanjian jika rumah tersebut dibeli dengan cara pesanan.

Ukuran rumah bongkar pasang yang paling banyak diminati konsumen baik rumah siap pakai maupun pemesanan adalah ukuran 6 x 8 m persegi. Mereka yang membeli rumah datang dari provinsi lain bahkan dari mancanegara seperti: Aceh, Pekanbaru, Lampung, Jakarta, Surabaya, Bali bahkan ada pembeli dari Negara lain seperti Malaysia untuk dipasang di Negeri Selangor, Malaysia.⁶²

B. Mekanisme Transaksi Jual-Beli Rumah Bongkar Pasang

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, transaksi berarti persetujuan jual beli antara dua pihak.⁶³ Persetujuan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian timbal balik, dimana perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.⁶⁴ Sedangkan jual beli menurut (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan atas perolehan hak milik tersebut.⁶⁵ Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian baik secara lisan maupun secara tertulis

⁶² Ibid

⁶³ Tim Redaksi *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, PT. Gramedia pustaka Utama, Jakarta, 2008, Hlm 1484

⁶⁴ Mariam Darus Badrul zaman, *Kompilasi hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, Hlm 66

⁶⁵ R. Subekti, *Op Cit*, 1995, Hlm 1

dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) yang dilakukan masyarakat Desa Tanjung Batu Seberang, belum memberikan ketegasan, sehingga tidak memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan data primer yang didapat, mekanisme transaksi jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) antara penjual dan pembeli, dapat dideskripsikan dengan 2 (dua) cara yaitu:

Cara pertama, penawaran dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk objek (rumah bongkar pasang) yang sudah siap/ selesai dibangun oleh tukang dengan ukuran yang sudah ditetapkan. Apabila pihak pembeli telah sepakat terhadap harga yang ditawarkan oleh penjual begitu juga cara pembayarannya maka sudah terjadi perjanjian jual beli. Setelah ada kesepakatan, pihak penjual membongkar rumah tersebut dan memasangkan/ membangun kembali rumah bongkar pasang ke lokasi yang ditentukan oleh pembeli.

Cara kedua, objeknya (rumah bongkar pasang) belum dibuat/ dibangun tetapi menunggu pesanan terlebih dahulu dari pihak pembeli sesuai dengan kriteria yang diinginkan, misalnya ukuran rumah, bentuk rumah, bahan, (kayu yang digunakan) dan lokasi tempat pemasangan rumah, yang nantinya akan mempengaruhi harga rumah. Harga rumah bongkar pasang yang ditawarkan baik dengan cara pertama maupun cara kedua, harganya dihitung berdasarkan luas rumah. Dengan kata lain harga rumah yang ditawarkan oleh pembeli dengan cara dihitung harga rumah per meter persegi dikalikan dengan luas/ ukuran rumah. Harga per meter persegi ditawarkan adalah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah). Harga tersebut diluar harga atap dan tiang rumah.

Jika ada kesepakatan harga rumah, maka terjadilah perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) baru beralih haknya apabila telah ada pelunasan tahap akhir dari pembeli kepada penjual.

C. Akta Notariil Sebagai Alat Bukti Tertulis

Surat atau bukti tulisan dibagi 2 (dua) macam :⁶⁶

1. Akta yang dibagi

a. Akta otentik :

- akte Pejabat (*Ambtelijike Acte*);
- akte Pihak (*Partij Acte*).

b. Akta dibawah tangan (*Onderhand Acte*).

2. Surat-surat bukan akta.

Menurut Prof. R. Subekti⁶⁷ akta adalah surat yang ditanda tangani, dibuat dengan sengaja untuk pembuktian tentang suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Maka fungsi pertama dari akta adalah sebagai alat bukti (*Probotionis Causa*). Sebenarnya akta itu tidak saja mempunyai fungsi sebagai alat bukti, tetapi juga dalam beberapa hal tertentu memang ditentukan untuk sempurnanya (lengkapny), suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat dengan akta (bukan untuk sahnya suatu perbuatan hukum).

Misalnya : - Pasal 1610 KUH Perdata (Perjanjian borongan);
- Pasal 1767 KUH perdata (Janji utang dengan bunga);
- Pasal 1851 KUH Perdata (Perdamaian).

⁶⁶ Ahmaturrahman, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Universitas Sriwijaya Fakultas Hukum Inderalaya, 2005, hlm 86

⁶⁷ Ibid

Untuk itu semuanya disyaratkan adanya akta di bawah tangan. Bahkan dalam beberapa pasal disyaratkan dengan akta otentik, Misalnya :⁶⁸

- Pasal 1682 KUH Perdata (*Schenking*/hibah);
- Pasal 1945 KUH Perdata (Sumpah yang dilakukan orang lain);
- Pasal 1171 KUH Perdata (Kuasa memasang hipotik);
- Pasal 147 KUH Perdata (Perjanjian Kawin).

Dalam hal seperti ini akta itu merupakan syarat formil untuk perbuatan hukum itu, disini dikatakan fungsi formil dari akta (*Formalitas Causa*). Dengan perkataan lain fungsi akta ada 2 (dua) yaitu :

1. Sebagai alat bukti (*Probotionis Causa*)
2. Sebagai syarat formil perbuatan hukum (*Formalis Causa*).

Yaitu syarat untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum (bukan untuk sahnya suatu perbuatan hukum).

a. Akta Otentik (*Autentieke Akte*)

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu (Pasal 285 RBg atau Pasal 165 HIR atau Pasal 1868 KUH Perdata), atau akta yang dibuat dengan turut campurnya pejabat tertentu. Pejabat itu seperti : Notaris, Camat, Panitera Pengadilan, Hakim, Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, dan Pegawai Pencatat Nikah (PPN).

⁶⁸ Ibid hlm 87

Menurut Prof. R. Subekti, Akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat.⁶⁹

Akta otentik oleh pejabat (*Ambtelijke Akte*) adalah akte yang dibuat oleh Pejabat Umum atau akta itu di buat oleh pejabat atas inisiatifnya. Akta otentik oleh pejabat ini, hanya berisi keterangan tentang apa yang dilihat dan dilakukannya. Misalnya, Berita Acara Polisi atau Berita Acara Sidang oleh Panitera Pengganti Peradilan, Notaris menghadiri rapat umum pemegang saham di PT, Notaris membuat Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), dan Jurusita membuat Berita Acara Pemanggilan, penyitaan.

Akta otentik pihak-pihak (*Partij Acte*) adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat umum atau akta itu dibuat dihadapan pejabat atas permintaan yang berkepentingan. Misalnya, perjanjian jual beli rumah antara "A" dan "B" di depan atau dihadapan Camat atau Notaris. Isinya telah ditentukan oleh pihak-pihak, Notaris atau Camat tersebut hanya menyaksikan saja.

Menurut Pasal 285 RBg atau 165 HIR atau 1870 KUH Perdata. "Akta otentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang dimuat didalamnya".

Perkataan sempurna berarti, tidak memerlukan bukti lain, dan bukan berarti tidak dapat dilumpuhkan oleh bukti-bukti lawan.

Terhadap pihak ketiga akta otentik merupakan alat bukti bebas, artinya tergantung kepada penilaian hakim.

⁶⁹ Ibid

Jadi sebenarnya ada 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian suatu akta otentik, yaitu :⁷⁰

4. Kekuatan pembuktian formil, yaitu membuktikan bahwa pihak-pihak benar-benar menerangkan seperti yang tertulis.
5. Kekuatan pembuktian materil atau kekuatan pembuktian mengikat, yaitu peristiwa yang tersebut dalam akta itu benar.
6. Kekuatan pembuktian keluar atau kekuatan pembuktian kepada pihak ketiga, yaitu benar bahwa pada tanggal tersebut akta dibuat.

b. Akta dibawah tangan (*Onderhands Acte*)

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh pihak-pihak itu sendiri atau akta yang dibuat tanpa campur tangan pejabat-pejabat yang ditentukan dalam undang-undang.

Dibandingkan dengan Akta otentik akta bawah tangan mempunyai kelemahan-kelemahan diantaranya yaitu:⁷¹

Kalau Akta otentik :

- Berlaku bagi kedua pihak, pihak ketiga dan siapapun.
- Kalau ada yang membantah, maka orang yang membantah itu harus membuktikan bahwa akta itu tidak benar.
- Orang yang menyangkal tanda tangannya harus membuktikannya.

Sedangkan akta dibawah tangan :

⁷⁰ Ibid, hlm 89

⁷¹ Ibid

- Mengikat kepada kedua belah pihak dan ahli waris tidak kepada pihak ketiga.
- Apabila dimungkirkan atau dibantah atau dikatakan tak dikenal ahli warisnya harus dibuktikan oleh pihak yang mengajukan atau mempunyai akta itu.

Dengan adanya akta notariil, maka apabila dikemudian hari, terjadi permasalahan antara pihak penjual dan pihak pembeli, para pihak dapat menjadikan akta notariil tersebut sebagai alat bukti yang kuat, otomatis melindungi para pihak.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Para Pihak tidak Menggunakan Akta Notariil, dalam Jual Beli Rumah Bongkar Pasang/ *knock down house* di

desa Tanjung Batu Seberang Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan.

Keadaan wilayah Kabupaten Ogan Ilir yaitu bagian utara merupakan hamparan dataran rendah dan berawa yang sangat luas mulai dari Kecamatan Pemulutan sampai dengan Indralaya, sedangkan Kecamatan Tanjung Batu dan Kecamatan Muara Kuang relatif tinggi dengan ketinggian 10 meter di atas permukaan air laut. Dengan demikian keadaan wilayah Kabupaten Ogan Ilir terdiri dari daratan mencapai 65% dan daerah rawa 35%. Kondisi daerah rawa tersebut umumnya merupakan rawa lebak yang tersebar di beberapa Kecamatan, Sedangkan di Kecamatan Tanjung Batu daerah rawanya tidak begitu luas. Usianya memang belum lama. Pemerintahannya saja baru efektif berjalan sejak Januari 2004. Namun, kabupaten hasil pemekaran dari Kabupaten Ogan Komering Ilir melalui Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2003 ini sudah diberkahi sejumlah kemudahan. Satu di antaranya adalah lokasi yang strategis.⁷²

Usaha, yang cukup terkenal di Desa Tanjung Batu Seberang adalah usaha rumah kayu panggung bongkar pasang (*knock down house*) Rumah panggung bongkar pasang (*knock down house*) adalah rumah yang dapat dibongkar dan dipasang terbuat dari bahan kayu.⁷³

Rumah panggung bongkar pasang merupakan kerajinan industri kreatif terdapat di Desa Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan. Sebagian penduduknya delapan puluh persen (80%) berprofesi sebagai pembuat rumah panggung bongkar pasang yang keahliannya

⁷² http://www.oganilirkab.go.id/?act=pengumuman_detil&id, diakses tanggal 2 Januari 2010

⁷³ *Ibid*

di dapat secara turun temurun. Rumah panggung bongkar pasang yang sudah siap/ selesai dibangun, ditawarkan atau dijual kepada pembeli. Selain itu pembeli dapat juga memesan sesuai dengan ukuran yang diinginkan. Apabila harga rumah yang dijual itu sudah ada kesepakatan⁷⁴, maka penjual akan membongkar rumah tersebut untuk kemudian dipasang kembali ditempat yang diinginkan pembeli.⁷⁵ Transaksi jual beli rumah panggung bongkar pasang, lebih dibuat dalam bentuk lisan dan tertulis. Namun perjanjian yang dibuat secara lisan tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan akan memberikan peluang terjadinya konflik antara para pihak. Selain itu jika terjadi sengketa tidak dapat memberikan bukti bahwa telah terjadi perjanjian jual beli. Ternyata transaksi jual beli secara lisan sudah cukup lama berlangsung. Walaupun ada juga ditemukan dalam beberapa perjanjian tertulis yang tidak dibuat dengan baik (kurang lengkap) misalnya; identitas para pihak (subjek hukum), objek hukum (spesifikasi rumah), jangka waktu pemesanan, cara pembayaran, mekanisme pemasangan rumah sesuai dengan permintaan pembeli dan lain sebagainya. Sebaiknya dalam jual beli rumah bongkar pasang/ *knock down house*, ada spesifikasi rumah yang dituangkan dalam perjanjian sehingga pembeli mempunyai hak informasi yang jelas, benar dan jujur. Karena sebagai konsumen, mereka mempunyai hak untuk mendapatkan informasi yang benar dan jujur berkaitan dengan objek perjanjian.⁷⁶ Kebiasaan yang berlaku di

⁷⁴ Wawancara dengan kepala Desa Tanjung Batu Seberang, Bapak Syarifuddin, 19 Agustus 2009

⁷⁵ [#Perbatasan_Kabupaten_Akses](http://id.wikipwdia.org/wiki/Kabupaten_Ogan_Ilir) 2 Mei 2009.

⁷⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm 38, Hak-hak konsumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 UUPK lebih luas dari pada hak-hak dasar konsumen sebagaimana pertama kali dikemukakan oleh Presiden Amerika Serikat J.F.Kennedy di depan kongres pada tanggal 15 Maret 1962, yaitu

masyarakat Industri rumah bongkar pasang misalnya pembayaran rumah sampai tiga tahap yang dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual. Kebiasaan itu dituangkan dalam model perjanjian, karena sifatnya tidak memberatkan konsumen.

Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan, dalam jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) tidak menggunakan secara akta notaris, antara lain yaitu:

1. Masyarakat Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir, Sumatera Selatan, pada umumnya tidak mengetahui bahwa perjanjian jual beli rumah bongkar pasang tersebut dapat dibuat dengan akta notaris, dikarenakan kurangnya pengetahuan di bidang hukum.

Temuan umum berkaitan dengan perjanjian jual beli adalah usia responden (tukang) lebih banyak berkisar antara 30-40 tahun dan 51-60 tahun masing-masing 37,50%. Pendidikan mereka 50% Sekolah Dasar, sisanya 33,3% tamat SLTA (Sekolah Lanjutan Tingkat Atas) dan 16,6% tamat SLTP (Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama). Dengan latar belakang pendidikan yang mereka miliki terutama yang berpendidikan SD (Sekolah Dasar), tidak begitu mampu membuat perjanjian atau kontrak yang baik. Walaupun ditemukan perjanjian secara tertulis (20,83%) namun isinya tidak memenuhi persyaratan

terdiri atas, a. Hak memperoleh keamanan; b. Hak memilih; c. Hak mendapat informasi; d. Hak untuk didengar.

Keempat hak tersebut merupakan bagian dari Deklarasi Hak-hak Asasi Manusia yang dirancangan PBB pada tanggal 10 Desember 1948, masing-masing pada Pasal 3,8,19,21, dan Pasal 26, yang oleh Organisasi Konsumen Sedunia (*international Organization of Consumer Union- IOCU*).

seperti lazimnya pembuatan perjanjian (kontrak). Pengalaman para tukang dalam membuat rumah bongkar pasang sudah cukup lama bahkan ada yang sudah mencapai antara 41-50 tahun (4,17%) dan persentase tertinggi mencapai 45,83% dengan pengalaman antara 11-20 tahun. Pengalaman tukang yang cukup lama membuat mereka lebih terampil dalam mengerjakan rumah bongkar pasang.⁷⁷

Sehubungan dengan transaksi jual beli rumah bongkar pasang umumnya perjanjian yang dibuat secara lisan terutama mereka yang berpendidikan Sekolah Dasar. Sedangkan mereka yang berpendidikan SLTA (Sekolah Lanjutan Tingkat Atas), berupaya membuat perjanjian dalam bentuk tertulis. Sehingga dapat dikatakan bahwa tingkat pendidikan berpengaruh atau menjadi salah satu faktor terhadap bentuk perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*).

Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis bukan berarti selalu disiapkan oleh pihak penjual (tukang pembuat rumah bongkar pasang), tetapi ada juga perjanjian tertulis disiapkan oleh pihak pembeli (umumnya berstatus Badan Usaha seperti PT dan CV). Namun walaupun perjanjian tertulis telah disiapkan oleh pembeli, masih ada kelemahan yang ditemui, diantaranya; tidak lengkapnya identitas para pihak (subyek), objek perjanjian tidak jelas, hak dan kewajiban para pihak tidak diatur secara rinci, cara pembayaran, serta tidak menyebutkan tempat atau lokasi pemasangan rumah bongkar pasang tersebut.

⁷⁷ Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, *Op Cit*, Hlm 171-172

2. Selain keterbatasan pengetahuan khususnya pada bidang hukum, masyarakat industri rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, tidak melakukan perjanjian jual beli rumah secara akta notaris, karena pandangan masyarakat tersebut, dengan dibuatkannya akta jual beli secara notaris, memerlukan tambahan biaya lagi, padahal keuntungan yang di dapat dari menjual rumah bongkar pasang tersebut tidaklah banyak.⁷⁸ Sehingga masyarakat industri rumah bongkar pasang pada Desa Tanjung Batu Seberang, dalam melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang ini tidak menggunakan akta notaris.
3. Faktor lainnya, yaitu, ketidakmauan masyarakat industri rumah bongkar pasang untuk membuat akta notaris karena dipandang oleh masyarakat industri rumah bongkar pasang kurang efektif, misalnya apabila seseorang memesan rumah bongkar pasang (*knock down house*) melalui media informasi, baik itu internet maupun surat kabar dan sebagainya, maka salah satu pihak tidak dapat hadir dan melakukan penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan salah satu syarat akta autentik yaitu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dengan dihadiri saksi-saksi.

B. Keuntungan dan Kerugian dibuatnya Akta Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bongkar Pasang/ *knock down house* pada Masyarakat Tanjung Batu Seberang, Kabupaten Ogan Ilir Propinsi Sumatera Selatan

⁷⁸ Farizal, *Wawancara*, penjual rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, 19 Agustus 2009

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak. Kalau Advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.⁷⁹ Begitu pula dengan masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*), yang sangat membutuhkan notaris sebagai salah satu usaha untuk mencegah terjadi kesulitan dikemudian hari.

1. Istilah dan Pengertian Akta

Istilah akta merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *acta*, dalam bahasa Prancis disebut dengan *acte*, sementara dalam bahasa Inggris, disebut dengan *deed*. Akta adalah surat atau tulisan. Dalam hukum Prancis, akta merupakan dokumen formal (Henry Campbell Black, 1979: 24). I.G.Ray Wijaya mengemukakan pengertian akta. Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani, dibuat oleh seseorang atau oleh pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum

Dalam definisi ini, akta dikonstruksikan hanya berkaitan dengan akta di bawah tangan, karena akta ini ditanda tangani dan dibat oleh seseorang. Padahal akta, tidak hanya dibawah tangan, tetapi juga akta autentik, yang dibuat dimuka dan di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Tujuan utama dari pernyataan ini adalah sebagai alat bukti dimuka pengadilan.⁸⁰

⁷⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, Hlm 449

⁸⁰ H.Salim HS, H.Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancang Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, PT.Sinar Grafika, Cetakan keempat, Jakarta, 2008, Hlm 29

Algra mengartikan Akta adalah suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum atau tulisan yang ditujukan untuk membuktikan sesuatu.⁸¹ Dalam definisi ini, akta dikonstruksikan pada aspek penggunaannya. Tujuan penggunaannya adalah sebagai bukti suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan hak dan kewajiban. Kelemahan definisi ini adalah melihat akta pada aspek pembuktian semata-mata, padahal akta tidak hanya sebagai alat bukti, tetapi sarana untuk memberikan kepastian hukum para pihak.⁸²

Dalam Kamus Bahasa Besar Indonesia, yang diartikan dengan akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan keputusan dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disajikan dan disahkan oleh Notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1988: 17).

Ada empat unsur yang tercantum dalam pengertian ini, yaitu

1. surat tanda bukti;
2. isi pernyataan resmi;
3. dibuat menurut peraturan yang berlaku;
4. disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang .⁸³

Surat tanda bukti merupakan tulisan yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa atau perbuatan hukum. Isi akta berupa pernyataan resmi, artinya bahwa apa yang tertulis dalam akta itu merupakan pernyataan yang sah dari

⁸¹ *Ibid*

⁸² *Ibid*

⁸³ *Ibid*, Hlm 30

pejabat atau para pihak. Dibuat menurut peraturan yang berlaku artinya bahwa akta yang dibuat dimuka pejabat atau dibuat oleh para pihak selalu didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya untuk membuat akta perkawinan, harus didasarkan kepada Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sedangkan pembuatan akta kelahiran didasarkan pada pasal 4 sampai dengan Pasal 16 Kitab Undang undang Hukum Perdata dan sebagai Stb (Lembar Negara) yang telah dikeluarkan pemerintah Hindia Belanda (sekarang pembuatan akta kelahiran didasarkan pada Undang-undang Nomor 23 Tahun 2006, tentang Administrasi Kependudukan). Sama halnya dengan perjanjian, untuk membuat suatu perjanjian antara para pihak penjual dan pembeli rumah bongkar pasang (*knock down house*), harus mengacu pada syarat sahnya suatu perjanjian yaitu pasal 1320 Kitab Undang- Undang Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Objek atau pokok persoalan tertentu;
4. Sebab atau causa yang tidak dilarang.

Dalam Pasal 1868 KUH perdata telah ditentukan pengertian kata autentik. Akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik yaitu:

1. dibuat dalam bentuk tertentu;

2. dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu; dan
3. tempat dibuatnya akta.

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta autentik yang telah ditentukan bentuknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukan perbuatan hukum, yang berkaitan dengan perbuatan akta.

Akta autentik dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat; dan
2. Akta autentik yang dibuat para pihak.

Akta yang dikenal dalam bidang kenotariatan adalah akta notaris. Pengertian akta notaris berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini.

Unsur akta notaris, meliputi:

1. dibuat oleh atau dihadapan notaris;
2. bentuk tertentu;
3. tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

2. Kekuatan Mengikat Akta

Pada dasarnya akta dibagi menjadi dua macam, yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat para pihak, akta dibawah tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian seperti juga akta autentik, jika tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui

oleh yang menandatangani. Untuk pembuktian di depan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta dibawah tangan itu harus mencari bukti tambahan (misalnya, saksi-saksi). Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa akta dibawah tangan yang diajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar ditandatangani oleh pihak yang membantah.⁸⁴

Menurut ketentuan dalam Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menentukan bahwa, “akta dibawah tangan, sejauh tidak dibubuhi pernyataan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1874 alenia kedua dan dalam pasal 1874 a, tidak mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, kecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan undang-undang atau sejak hari meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan; atau sejak hari dibuktikan adanya akta dibawah tangan itu dari akta-akta yang di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu.

Apabila mengacu kepada ketentuan itu jelaslah bahwa akta dibawah tangan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga, namun dengan syarat:

1. akta dibawah tangan itu dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang tunduk oleh undang-undang dan dibukukan menurut aturan yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Sejak meninggalnya si penanda tangan atau salah seorang penanda tangan;

⁸⁴ www.TokoBagus.com/peliharaan, diakses tanggal 17 Februari 2009

3. Sejak hari dibuktikannya adanya akta dibawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat pejabat umum; atau
4. sejak hari diakuinya akta dibawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang dihadapi akta itu. (Pasal 1880 KUH Perdata; Subekti, 2003: 30-31)

Apabila dibandingkan dengan akta autentik, maka akta dibawah tangan merupakan alat bukti yang lemah, karena apabila akta bawah tangan tersebut dijadikan alat bukti, maka masih diperlukan syarat-syarat tambahan seperti yang telah dijelaskan diatas.

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktiannya sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil, Yaitu:⁸⁵

1. Kekuatan Pembuktian lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan. Karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Apabila suatu akta kelihatan sebagai akta autentik, artinya dari kata-katanya yang berasal dari

⁸⁵ Abdullah, dalam H.Salim HS, H.Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Op Cit*, Hlm 39

seorang pejabat umum (notaris), maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik.

2. Kekuatan pembuktian formal.

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. kebenaran tanggal akta itu;
- b. kebenaran yang terdapat dalam akta itu;
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir; dan
- d. Kebenaran tempat dimana akta dibuat.

Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/ berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).⁸⁶

3. Kebenaran pembuktian materiil

Isi akta dianggap sebagai sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta

⁸⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm 72-73

itu berlaku sebagai yang benar diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka. Akta itu apabila dipergunakan dimuka pengadilan adalah sudah cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi.

3. Keuntungan dan Kerugian Akta Notariil dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Bongkar Pasang (*knock down house*)

Pembuktian dalam hukum Perdata diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1866, yaitu alat-alat bukti terdiri atas:

1. Bukti tulisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut : “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”, surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan yang dibutuhkan oleh seorang kreditur pada suatu alas hak yang selamanya dipegangnya.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1895 Kitab undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hak dimana itu tidak dikecualikan oleh undang-undang”. Dalam segala hal oleh undang-undang diperintahkan suatu pembuktian dengan tulisan, maka diperlukan saksi-saksi dalam tulisan tersebut, yaitu saksi-saksi yang membenarkan atas benarnya dalam tulisan tersebut.

2. Bukti Persangkaan-Persangkaan

Menurut ketentuan Pasal 1915 Kitab undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan – kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal.”

Ada dua macam persangkaan yaitu: persangkaan menurut undang-undang, dan persangkaan tidak berdasarkan undang-undang.

3. Bukti pengakuan

Menurut ketentuan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan pengakuan adalah sebagai berikut: “pengakuan yang dikemukakan oleh satu pihak, ada yang dilakukan dimuka hakim, dan ada yang dilakukan diluar sidang pengadilan.”

4. Bukti Sumpah

Menurut ketentuan Pasal 1929 KUH Perdata, adapun yang dimaksud sebagai sumpah adalah sebagai berikut:

Ada dua macam sumpah.

- a. sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan oleh pihak yang lainnya untuk menggantungkan pemutusan perkara padanya: sumpah ini dinamakan sumpah pemutus.
- b. Sumpah Hakim yaitu sumpah yang dilakukan karena jabatannya, yang diperintahkan kepada salah satu pihak. Diamping alat-alat bukti yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tersebut tidak menutup kemungkinan untuk membuktikan alat-alat bukti lainnya, apalagi dengan jaman teknologi yang makin canggih ini.

5. Bukti dengan Akta

Yang dimaksud dengan bukti dengan akta adalah dikategorikan dua macam yaitu sebagai berikut:

- a. Akta otentik, berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Akta otentik ini dibuat dalam bentuk sesuai dengan ditentukan oleh undang-undang. Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama, mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan tempat pembuatan dan dasar hukumnya.
- b. Akta dibawah tangan, berdasarkan Pasal 1869b Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menurut ketentuan dalam pasal ini, adalah tidak terikat dalam bentuk formal, melainkan bebas, dan dapat dibuat bebas oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan.

Apabila diakui oleh penandatanganan/ tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta otentik tetapi bila kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan sebagian bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti/saksi-saksi).

Seperti pada perkara perdata, yaitu tentang adanya putusan-putusan pengadilan mengenai itikad baik dalam kontrak. Ketika mengadili suatu perkara, hakim pertama-tama harus mengkoreksi tidaknya peristiwanya, hakim harus mengkalifikasi peristiwanya.

Jadi keuntungan dibuatkannya akta notariil dalam jual beli rumah bongkar pasang yaitu:

1. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
2. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
3. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁸⁷

Masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*) pada umumnya melakukan jual beli dengan lisan dan secara akta bawah tangan saja, karena masyarakat Tanjung Batu Seberang, masih sangat kuat adat istiadatnya sehingga tingkat kepercayaan antara individu dengan individu yang lainnya masih sangat erat, maka menurut pendapat mereka jual beli rumah itu sudah cukup dengan Lisan saja.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh pihak-pihak itu sendiri atau akta yang dibuat tanpa campur tangan pejabat-pejabat yang ditentukan dalam undang-undang.

Dibandingkan dengan Akta otentik akta bawah tangan mempunyai kelemahan-kelemahan diantaranya yaitu.⁸⁸

⁸⁷ *Ibid*, Hlm 49

⁸⁸ *Ibid*

Kalau Akta otentik :

- Berlaku bagi kedua pihak, pihak ketiga dan siapapun.
- Kalau ada yang membantah, maka orang yang membantah itu harus membuktikan bahwa akta itu tidak benar.
- Orang yang menyangkal tanda tangannya harus membuktikannya.

Sedangkan akta dibawah tangan :

- Mengikat kepada kedua belah pihak dan ahli waris tidak kepada pihak ketiga.
- Apabila dimungkirkan atau dibantah atau dikatakan tak dikenal ahli warisnya harus dibuktikan oleh pihak yang mengajukan atau mempunyai akta itu.

Dengan adanya akta notariil, maka apabila dikemudian hari, terjadi permasalahan antara pihak penjual dan pihak pembeli, para pihak dapat menjadikan akta notariil tersebut sebagai alat bukti yang kuat, otomatis melindungi para pihak.

Jadi kerugiannya akta notariil dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), pada desa Tanjung Baru Seberang Ogan Ilir Sumatera selatan yaitu:

1. Selain keterbatasan pengetahuan khususnya pada bidang hukum, masyarakat industri rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, tidak melakukan perjanjian jual beli rumah secara akta notariil, karena pandangan masyarakat tersebut, dengan dibuatkannya akta jual beli secara notariil, memerlukan tambahan biaya lagi, padahal

keuntungan yang di dapat dari menjual rumah bongkar pasang tersebut tidaklah banyak.⁸⁹ Sehingga masyarakat industri rumah bongkar pasang pada Desa Tanjung Batu Seberang, dalam melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang ini tidak menggunakan akta notariil.

2. Faktor lainnya, yaitu, ketidakmauan masyarakat industri rumah bongkar pasang untuk membuat akta notariil karena dipandang oleh masyarakat industri rumah bongkar pasang kurang efektif, misalnya apabila seseorang memesan rumah bongkar pasang (*knock down house*) melalui media informasi, baik itu internet maupun surat kabar dan sebagainya, maka salah satu pihak tidak dapat hadir dan melakukan penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut dihadapan pejabat yang berwenang. Sedangkan salah satu syarat akta autentik yaitu dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan dengan dihadiri saksi-saksi.

⁸⁹ Farizal, *Wawancara*, penjual rumah bongkar pasang di Desa Tanjung Batu Seberang, 19 Agustus 2009

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dari tesis ini maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Awal perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*), dilakukan secara lisan masih banyak digunakan secara lisan antara penjual dan pembeli, dengan menggunakan bukti pembayaran kwitansi. Keadaan seperti ini sudah lama berlangsung pada masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*), di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan. Selain kurangnya pemahaman masyarakat di bidang hukum adapun alasan yang dominan para pihak tidak menggunakan akta notariil yaitu, dengan menggunakan akta notariil, seperti perikatan jual beli, maka memerlukan tambahan biaya untuk pembuatan akta tersebut, sehingga masyarakat industri rumah bongkar pasang (*knock down house*), Desa Tanjung Batu Seberang, enggan menggunakan akta notariil sebagai tanda bukti atau alat bukti bahwa telah terjadi jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*).
2. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia

adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Dalam perjanjian jual beli rumah bongkar pasang (*knock down house*) fungsi akta notariil sangatlah penting, adapun keuntungan bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut, selain itu juga memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut. Adapun sisi kerugiannya bila masyarakat industri rumah bongkar pasang, tidak menggunakan akta notariil karena dipandang akan menambah biaya dan prosedurnya dianggap lebih rumit.

B. Saran

1. Apabila dikaji ternyata nilai/ harga rumah bongkar pasang (*knock down house*) cukup tinggi sehingga perlu didukung oleh suatu bentuk perjanjian tertulis dalam bentuk akta notariil atau standar baku, yang isinya memberikan hak dan kewajiban yang seimbang antara pihak pembeli dan penjual. Agar adanya kepastian hukum, dan kejelasan adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus atau tidak harus dilakukan oleh penjual maupun pembeli.
2. Disarankan agar baik penjual maupun pembeli dalam melakukan transaksi jual beli rumah bongkar pasang yang dilakukan oleh masyarakat industri

rumah bongkar pasang (*knock down house*) khususnya di Desa Tanjung Batu Seberang Ogan Ilir Sumatera Selatan, dengan menggunakan akta notariil atau dengan perjanjian yang dibuat secara tertulis/ Akta bawah tangan, dimaksudkan agar apabila terjadi permasalahan atau konflik dikemudian hari sepanjang ataupun setelah perjanjian jual beli rumah bongkar pasang tersebut dilaksanakan para pihak dapat dengan mudah pembuktian dimuka persidangan.

Supaya akta bawah tangan tidak mudah dibantah atau disangkal kebenaran tanda tangan yang ada dalam akta tersebut dan untuk memperkuat pembuktian di depan hakim, maka akta yang dibuat dibawah tangan sebaiknya dilakukan legalisasi oleh Notaris atas akta dibawah maka, kekuatan pembuktian akta tersebut seperti akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994

Ahmaturrahman, *HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA*, Universitas Sriwijaya Fakultas Hukum Inderalaya, 2005

Ahmadi Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004

Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin dan Yunial Laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Paten*, PT. Tunggal Mandiri, Malang 2009

Gunawan Mahmud dan Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008

H.R. Daeng Naja, *Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, cetakan kedua, P.T Citra Aditya bakti, Bandung 2006

Hadari Nawawi dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1992

Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi Konflik Norma dan Kesehatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, tanpa tahun

H.Salim HS. H.Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancang Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, PT.Sinar Grafika, Cetakan keempat, Jakarta, 2008

Joni Emirzon, *Dasar-dasar dan teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998

JW.Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, cetakan pertama, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009

Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997

-----, *Bab-bab Tentang Hipotik*, Alumni, Bandung, 1986

-----, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001

Muhammad Syaifuddin, Annalisa Yahanan dan Yunial Laili Mutiari, *Desain Industri: Perspektif Filsafat, Teori dan Dokmatik Hukum*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang 2009

R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979

R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1987

-----, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermedia, Jakarta, 2002

-----, *Aneka Perjanjian*, Cetakan keenam, Bandung, Alumni, 1984

-----, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Ronny Hanitiyo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum Ghalia Indonesia* : Jakarta. 1998

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981

Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung 2009

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta, 1993

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007

Tim Redaksi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan Nasional*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008

Wirjono Projodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000

Zainuddin Ali, M.A., *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Perundang-undangan

R.Subekti, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***, cetakan ketigapuluh empat, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Tentang Perlindungan Konsumen

Situs Internet

<http://uai.ac.id>,

[#Perbatasan_Kabupaten](http://id.wikipedia.org/wiki/kabupaten_Ogan_Iilir)

www.TokoBagus.com/Peliharaan