

**PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH
DALAM AKTA NOTARIS**

TESIS

**Disusun
Untuk memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

ERLINA HARYATI

B4B008084

PEMBIMBING:

ERY AGUS PRIYONO, SH, M.Si.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH
DALAM AKTA NOTARIS**

Disusun Oleh:

ERLINA HARYATI

B4B008084

**Disusun
Untuk memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH
DALAM AKTA NOTARIS**

Disusun Oleh:

ERLINA HARYATI

B4B008084

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 April 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

ERY AGUS PRIYONO, SH, M.Si
NIP, 1961 0806 198603 1 002

H.KASHADI, SH,MH.
NIP.1940624 198203 1 001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2010

ERLINA HARYATI

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul

Adapun maksud dari penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S2) pada Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini secara khusus penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. **Bapak H. KASHADI, SH.MH**, Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
2. **Bapak Dr. Budi Santoso, SH.MS**, Selaku Sekertaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
3. **Bapak Ery Agus Priyono, SH, M.Si**, Selaku Dosen Pembimbing, yang telah membimbing dan mengarahkan dalam penyusunan tesis.
4. **Bapak Dwi Purnomo, SH, MH**, Selaku Dosen Wali Penulis di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. **Bapak Hari Bagyo SH, M.Hum dan Ngadino SH**, Notaris di Semarang, yang telah memberikan ijin untuk penelitian.
6. **Kedua orang tuaku**, terima kasih atas doa yang tiada henti.

7. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spiritual kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari akan keterbatasan kemampuan penulis, untuk itu penulis mengharap saran dan kritik yang membangun dari semua pihak. Harapan penulis, tesis ini berguna bagi pembaca dan bermanfaat bagi penelitian selanjutnya.

Semarang, Maret 2010

Penulis

ABSTRAK

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak, jual beli dilakukan secara tertulis ada yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil, tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya.

Permasalahan dari penelitian ini bagaimana penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris dan Apakah seorang Notaris menemukan kendala yang dihadapi dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah. Tujuan dari penelitian ini mengetahui penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris dan mengetahui apakah ada kendala yang dihadapi oleh Notaris dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Untuk membahas permasalahan penelitian yang digunakan penelitian *deskriptif analitis*, karena menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan pembuatan perjanjian. Penelitian ini populasinya adalah Notaris dan PPAT di Semarang yang melakukan pembuatan akta jual beli bangunan rumah.

Hasil penelitan dan pembahasan dari penelitian ini penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum atau standar. Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi Pasal 1320, Pasal 1459, Pasal 1491-1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Notaris dalam menerapkan Pasal-pasal pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam akta yang dibuatnya tidak menemukan kendala, kendala mungkin terjadi pada para pihak atau penghadap. Hal ini dikarenakan salah satu tugas jabatan Notaris memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

KATA KUNCI: Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jual beli, Akta Notaris.

ABSTRACT

Generally there are buy and sale that carry out orally and written also. Buy and sale carry out orally usually executed because parties whose assume their transaction already done and no need as evidence tool. Whereas buy and sale which made in written by parties as the evidence tool, both there were lawsuit or not, there were buy and sale in written that carry out by under hand, but there were also carry out by notariil, depend from how the value and that buy and sale importance for the subject.

Problem in this research were how implementation of civil law legislation article on house building buy and sale within notary certificate and if notary found constraint faced in implementing it. Aim of this research was to found implementation of civil law legislation article on house building buy and sale within Notary certificate and found out are there constraint faced by Notary in implementing. Implementation of civil law legislation article on house building buy and sale within Notary certificate.

Approach method used in this research was normative legal approach. To discuss research problem used descriptive analytical method, because describing legislation rule which prevailed related to the law's theory and agreement making implementation. Populations of this research were notary and PPAT Semarang who made buy and sale deed.

Discussions and research result of this research was implementation of various definition in making agreement in notariiel manner in front of Notary contain some standart and general requirement. Implementation of Lawsuit Legislation Book within such agreement including article 1320, 1459, 1491-1511, 1513 of Lawsuit Legislation Book of certificate they made not found obstacle, obstacle probably occurred among parties. This matters cause of one Notary Official task formulating desirability or faced action or face within authentic certificate by pay attention to law rule prevailed.

Keywords: Lawsuit Legislation Book, Buy and sale, Notary deed.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SEBELUM DIUJI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SETELAH DIUJI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Pemikiran.....	15
F. Metode Penelitian.....	22
1. Metode Pendekatan.....	23
2. Spesifikasi Penelitian.....	23
3. Populasi dan Teknik penentuan sampel.....	24
4. Teknik pengumpulan data.....	24
5. Teknik analisis data.....	25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	27
1. Pengertian perjanjian.....	27
2. Syarat sahnya perjanjian.....	30
3. Asas-asas hukum perjanjian.....	33
4. Jenis-jenis perjanjian.....	36
5. Pelaksanaan perjanjian.....	37
6. Wanprestasi dan akibat hukumnya.....	40
7. Berakhirnya perjanjian.....	41
B. Pengertian Jual Beli Pada Umumnya.....	42
1. Pengertian jual beli.....	42
2. Saat terjadinya jual beli.....	43
C. Hak Dan Kewajiban Jual Beli.....	48
1. Kewajiban yang utama dari penjual.....	48
2. Kewajiban yang utama dari pembeli.....	53
D. Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya.....	55
1. Akta otentik.....	56
a. Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan.....	60
b. Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan.....	60
c. Akta yang menyangkut hukum dagang/perusahaan.....	61
d. Akta-akta yang menyangkut badan hukum.....	62
2. Akta di bawah tangan.....	63
3. Surat biasa.....	66

E. Anatomi Akta Notaris.....	67
F. Tugas Dan Wewenang Notaris Serta Fungsi Akta Notaris.....	73

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....81

A. Penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris.....	81
B. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris.....	101

BAB IV PENUTUP.....107

A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108

DAFTAR PUSTAKA.....	109
---------------------	-----

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

Kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan sehari-hari pada dasarnya meliputi kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Papan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, diperoleh melalui berbagai cara, diantaranya dengan cara membangun rumah atau bangunan diatas tanah miliknya sendiri, membangun rumah diatas tanah milik orang lain, membeli tanah dan bangunannya serta ada pula yang dilakukan dengan cara membeli bangunan rumahnya saja, hal mana memang hukum mengenai tanah di Indonesia yang berasaskan hukum adat menggunakan asas yang disebut “asas pemisahan horizontal” yang dalam bahasa belanda disebut “*horizontale scheiding*” membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan dari tanah.¹ Salah satu cara memperoleh bangunan rumah adalah dengan jual beli merupakan cara yang praktis dilakukan oleh masyarakat.

Adapun yang dimaksud dengan jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu dengan mengikatkan

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, **Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional**, Jilid I, penerbit Djambatan, Jakarta. 2007. Hal.20.

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

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

Sebagai alat bukti bagi para pihak, jual beli yang dilakukan secara tertulis ini dilakukan agar para pihak mendapatkan kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kepastian untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai atau sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga akan terlindungi oleh hukum (akta yang dibuatnya) apabila ada salah satu pihak yang

wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, maka sanksinya akan mudah untuk diterapkan, karena sudah ada alat buktinya.

Didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah diatur ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang berisikan mengenai syarat, hak dan kewajiban dari para pihak yang melakukan jual beli tersebut, akan tetapi ketentuan-ketentuan tersebut masih diatur secara garis besar, karena memang Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sedangkan hal-hal yang lain lebih banyak diatur berdasarkan kesepakatan dari para pihak, sebagaimana yang disebutkan didalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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

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.

Siapa yang dimaksud dengan pegawai umum atau pejabat umum didalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga tidak dijelaskan. Barulah setelah dua belas tahun berlakunya *Burgelijke Weetboek* atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata di Indonesia, pada tahun 1860 Pemerintah Belanda pada waktu itu menganggap telah tiba waktunya untuk sedapat mungkin menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda dan karenanya sebagai pengganti dari peraturan-peraturan dari peraturan-peraturan yang lama diundangkanlah

Peraturan Jabatan Notaris (*Notaries Reglement*) pada tanggal 26 januari 1860 (Stb. No.3) mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.²

Didalam Pasal 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada saat ini, disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Apabila diamati ternyata ketentuan Pasal 1 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris tidak lain merupakan perwujudan dari ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai siapa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Seperti telah disebutkan bahwa, Jual beli yang dibuat secara tertulis itu dilakukan tidak lain adalah sebagai alat bukti itu dilakukan secara notariil, maka alat bukti itu menjadi sempurna. Dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sebagai alat bukti bagi para pihak yang mengikat bagi semua pihak, termasuk mengikat bagi hakim dalam hakim memutus perkara, wajarlah apabila jual beli yang dipandang penting oleh para

² G.H.S Lumban Tobing, **Peraturan Jabatan Notaris**. Erlangga , Jakarta, 1991. Hal.20.

pihak, dibuat secara notariil, karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Maka dengan melihat ketentuan tersebut akta harus dibuat dihadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk itu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu Notaris seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 1 Undang-undang N0.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Hal ini juga disebabkan oleh karena apabila perjanjian jual beli tersebut telah dibuat secara detail atau selengkap mungkin tentang segala hak dan kewajiban, sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan sesuai pula dengan kesepakatan dari para pihak. Maka dalam hal membuat perjanjian jual beli yang dibuat secara tertulis memerlukan seorang notaris karena keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segalanya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seseorang yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar atau unimpeachable*), yang tutup mulut, dan yang membuat perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang.³

Selain dari pada itu Notaris mempunyai sifat-sifat yang oleh C.M.J. Mostart, haruslah seorang yang jujur, yang pandai membuat

³ Tan thong Kie, **Studi Notariat, serba-serbi Praktek Notaris, Buku I**, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000. Hal.162.

segala tulisan, dan ditunjuk oleh seorang pejabat publik untuk itu.⁴ Sementara itu Mr. Woltthuis menyebutkan bahwa seorang Notaris memang seorang yang teliti dan dia tidak mudah melompat-lompat soal, sebagaimana seorang pembela dihadapan Pengadilan yang tanpa pikir panjang mengemukakan sesuatu yang dibisikkan oleh klien mereka.⁵ Dan akhirnya Mr. A.G. Lubbers menulis bahwa dibidang Notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari luar biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya.⁶

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih lanjut secara terperinci mengenai penerapan pasal-pasal dalam 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 perlindungan bagi para pihak, khususnya mengenai jual beli bangunan rumah yang dibuat secara notariil oleh para pihak dihadapan notaris.

⁴ Ibid, hal. 172.

⁵ Ibid, Hal.173.

⁶ Tan Thong Kie, **Op.cit.**, Hal.173.

BAB II

PERMASALAHAN

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas mengenai penerapan pasal-pasal pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam jual beli, khususnya jual beli bangunan rumah yang dibuat secara tertulis dan dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara notariil, dihadapan notaris dan sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak mengenai apa yang merupakan hak dan kewajibannya, dan sebagai perlindungan bagi para pihak dikemudian hari apabila ada pihak lain yang wanprestasi, maka timbul permasalahan sebagai berikut :

Bagaimanakah penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris ?

BAB III

PEMBAHASAN

A. PENERAPAN MENGENAI SAHNYA SUATU PERJANJIAN

1. Kesepakatan para pihak

Penerapan ketentuan pasal 1320 KuhPerdata mengenai sahnyanya suatu perjanjian dalam suatu akta notaris dapat dikemukakan sebagai berikut:

Setiap orang yang menghadap kepada notaris untuk membuat suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli bangunan rumah, senantiasa harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara pemilik bangunan rumah dengan yang dijualnya dan pembeli yang bermaksud untuk membeli bangunan rumah yang dijual. Tanpa ada kesepakatan antara para pihak, notaris tidak akan membuat akta yang diminta untuk dibuat oleh para pihak. Jadi para pihak yang menghadap kepada notaris selalu bersepakat sebelumnya.

2. Kecakapan untuk bertindak

Kecakapan untuk bertindak ini meliputi dua hal yaitu:

1. Kecakapan berdasarkan kedewasaan

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

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

2. Kecakapan berdasarkan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan berdasarkan kemampuan ini dilakukan apabila penghadap ditaruh atau berada dibawah pengampunan, baik oleh karena gila atau karena dinyatakan pailit. Sama seperti halnya orang yang belum dewasa, mereka apabila datang menghadap notaris akan ditolak dan yang menghadap notaris haruslah benar-benar orang yang mengampunya berdasarkan keputusan dari Balai Harta Peninggalan.

3. Suatu hal tertentu

Obyek dari jual beli harus jelas wujudnya dan dalam penelitian obyek jual beli bangunan rumah secara jelas disebutkan dalam akta. Apabila bangunan rumah belum ada dimungkinkan perjanjian jual beli itu dibuat asalkan syarat tangguh sebagaimana diatur di dalam Kuh Perdata dipenuhi, artinya obyek jual beli memang akan ada (misalnya bangunan rumah masih dalam proses pembangunan atau penyelesaian).

4. Sebab yang halal

Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh para pihak merupakan perbuatan hukum yang diperkenankan, yaitu jual beli. Jual beli disini yang dimaksudkan bukan sekedar jual beli bangunannya saja, akan tetapi atas dasar jual beli tersebut itu diikuti dengan perbuatan hukum lain berupa pengoperan hak atau penyerahan hak atas tanah.

Apabila jual belinya hanya berupa bangunan saja, maka belum tentu pembeli dapat menikmati atas apa yang dibelinya, karena kalau yang dijual hanya bangunannya saja, maka bangunan tersebut tentu harus segera diambil atau dibongkar.

B. PENERAPAN KETENTUAN MENGENAI JUAL BELI BANGUNAN DALAM AKTA NOTARIS

Sebagaimana disebutkan di dalam pasal 1459 Kuh Perdata kewajiban yang utama dari penjual adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya kepada pembeli dan dalam pasal 1491 Kuh Perdata penjual berkewajiban untuk menanggung atas barang yang dijualnya tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi.

C. PENERAPAN KEWAJIBAN DARI PEMBELI DALAM AKTA NOTARIS

Kewajiban yang utama dari pembeli sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1513 Kuh Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Jual beli bangunan rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menjual atau menyerahkan suatu bangunan rumah yang berdiri diatas tanah Negara kepada pembeli. Pembeli wajib untuk membayar harga yang disepakati. Perjanjian ini senantiasa diikuti dengan penyerahan atau pengoperan atau pelepasan hak atas tanah Negara dimana bangunan rumah tersebut berdiri diatasnya.
2. Penerapan Pasal 1320 Kuh Perdata tentang sahnya perjanjian, khususnya jual beli bangunan rumah didalam akta notaris, yaitu kesepakatan para pihak diketahui dari kehadiran para pihak, kecakapan para pihak dari identitasnya para pihak, obyek yang tertentu diketahui dari surat-surat yang dimiliki oleh penjual dan sebab yang halal yaitu perbuatan hukum berupa jual beli.
3. Penerapan Pasal 1459 Kuh Perdata tentang kewajiban penjual untuk menyerahkan obyek jual beli bangunan rumah dalam akta notaris, secara tegas dinyatakan penyerahannya dari penjual kepada pembeli yang dilanjutkan dengan penerimaan obyek oleh pembeli dengan segala keuntungan dan kerugian yang terjadi sesudah penyerahan atau penerimaan.
4. Penerapan Pasal 1491 sampai dengan Pasal 1511 Kuh Perdata tentang jaminan atas obyek jual beli dari penjual di dalam akta notaris meliputi

jaminan tentang obyek jual beli adalah miliknya sendiri, tidak dalam keadaan dijaminkan, tidak disewakan, tidak dalam keadaan sengketa, tidak sedang disita dan jaminan dari penjual bahwa pembeli tidak akan mendapatkan tuntutan dari pihak ketiga atas obyek jual beli sedangkan jaminan atas cacat yang kelihatan atau yang tersembunyi tidak disebutkan dan hal merupakan pengurangan kewajiban penjual yang diperbolehkan oleh Pasal 1492 dan Pasal 1493 Kuh Perdata.

B. SARAN

Kepada semua pihak yang akan melakukan transaksi jual beli bangunan rumah, yaitu jual beli bangunan rumah diatas tanah Negara yang diikuti dengan penyerahan atau pengoperan atau pelepasan hak atas tanahnya, agar dibuat secara otentik di hadapan notaris, oleh karena dibuat dengan secara otentik secara jelas dan tegas akan disebutkan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga memperoleh kepastian hukum dan memperoleh perlindungan hukum atas jual beli yang telah dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Budi. Hukum Agraria Indonesia, **Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional**, Jilid I, penerbit Djambatan, Jakarta. 2007.

Kie, Tan Thong. **Studi Notariat, serba-serbi Praktek Notaris, Buku I**, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000. Hal.162.

Tobing, G.H.S. Lumban.**Peraturan Jabatan Notaris**. Erlangga , Jakarta, 1991.

Kuh PERDATA

Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960

Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris