

**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 penelitian 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

A. Latar belakang

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 di atas 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 scheidng*” membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah.¹

Salah satu cara memperoleh bangunan rumah tinggal adalah dengan cara jual beli yaitu suatu cara yang praktis yang dilakukan oleh masyarakat.

Adapun yang dimaksud dengan jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah

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.

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

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.

Kehidupan manusia yang tidak bisa lepas dari hubungan kausal dengan manusia lain di dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, tentu tidak selamanya hubungan tersebut berjalan dengan baik salah satu pihak kadangkala berbuat curang, disinilah peranan hukum yang mengatur dan disepakati sebagai tata norma dan tata kehidupan manusia memegang peranan untuk memberikan jalan tengah yang diharapkan adil, tidak berat sebelah dan konsisten.

Dalam mengadakan hubungan hukum tiap-tiap pihak mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.

Setiap melakukan hubungan hukum dalam kehidupan modern dewasa ini para pihak biasanya diaktualisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis atau

dibuat dalam bentuk akta, di samping memudahkan pembuktian apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi.

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Sedangkan definisi perjanjian menurut R. Subekti adalah:

“Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.²

Suatu perjanjian muncul berdasarkan apa yang oleh para pihak dapat disimpulkan dari pernyataan atau tindakan mereka berkenaan dengan maksud dan tujuan (kehendak) bertimbal balik serta dari akibat-akibat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak sebagai akibat tingkah laku mereka itu.³

Menurut 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.⁴

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai para pihak atau subyeknya yang mengadakan perjanjian,

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hal.1.

³ *Ibid*, Hal.417.

⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung 1994, Hal.55.

sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Adanya kata sepakat atau juga dinamakan perjanjian, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, misalnya si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.⁵

Adapun asas-asas yang terkandung dalam perjanjian adalah:

1. Asas kebebasan berkontrak, dapat dianalisa dari ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
 - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
 - b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
 - c. Menentukan isi perjanjian;
 - d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak ini juga dibatasi bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XI, PT. Intermedia, Jakarta, 1987, Hal.17.

dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Asas konsensualisme, merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak (lisan).
3. Asas Pacta sunt servanda disebut juga sebagai asas kepastian hukum, asas ini berakibat dengan akibat perjanjian, merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang boleh dibuat para pihak.
4. Asas itikad baik, dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Asas kepribadian, merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat diketahui pada Pasal 1315 dan 1340. Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan diri sendiri. Lebih lanjut Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam artian bahwa sebenarnya setiap orang dan sesama orang lainnya dapat tindak seolah pembuat undang-undang dengan menggunakan perjanjian⁶. Hal ini berarti, tiada kurang maupun lebih, bahwa setiap orang dengan caranya sendiri, dengan membuat perjanjian, dapat bertindak selaku pembuat undang-undang di dalam lingkup hukum keperdataan (privat), yang mengatur perilaku antara sesama orang tersebut.

Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata 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 perjanjian jual beli itu secara tertulis. Bahkan apabila perjanjian jual beli tersebut dianggap penting oleh para pihak, jual beli dilakukan secara notariil.

Dalam hubungan tersebut di atas, Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan 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.

⁶ Herlien Budiono, *Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006. Hal.101.

Pegawai umum atau pejabat umum di dalam 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 1860.⁷

Pasal 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada saat ini, menyebutkan bahwa:

”Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. “

Hal ini diperjelas dengan bunyi Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa:

“ pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya”

Apabila diamati ternyata ketentuan Pasal 1 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris tidak lain merupakan

⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991. Hal.20.

perwujudan dari ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai siapa yang dimaksud dengan pejabat umum.

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.⁸

Selain dari pada itu Notaris mempunyai sifat-sifat yang oleh C.M.J. Mostart, (dalam Tan Thong Kie 2000) haruslah seorang yang jujur, yang pandai membuat segala tulisan, dan ditunjuk oleh seorang pejabat publik untuk itu. Sementara itu Mr. Wolthuis menyebutkan bahwa seorang Notaris memang seorang yang teliti dan dia tidak mudah melompat-lompati soal, sebagaimana seorang pembela dihadapan Pengadilan yang tanpa pikir panjang mengemukakan sesuatu yang dibisikkan oleh klien mereka. Dan akhirnya Mr. A.G. Lubbers (dalam Tan Thong Kie, 2000) menulis bahwa dibidang Notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang lebih dari luar biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya.⁹

Notaris sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial, dan ekonomi pratikal. Notaris adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat

⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, PT. Iktiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000. Hal. 162.

⁹ *Ibid*, Hal. 173.

keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.

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

Salah satu tugas jabatan Notaris yaitu memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik sesuai aturan hukum yang berlaku. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum.

Apabila dua orang datang kepada Notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam suatu akta.

Pada dasarnya bentuk suatu akta Notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstatir oleh Notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-

undangan yang berlaku mengenai hal itu, antara lain Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Peraturan Jabatan Notaris.

Dalam lalu lintas hubungan-hubungan hukum, notaris memiliki kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik. Terhadap akta otentik diberikan kekuatan bukti yang kuat di dalam perkara-perkara perdata. Maka dapat dikatakan bahwa notaris sebagai orang yang secara khusus berwenang membuat akta-akta otentik demikian menempati kedudukan sangat penting dalam kehidupan hukum.

Dengan melihat kenyataan tersebut di atas, apakah seorang Notaris menemukan kendala dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya pada jual beli bangunan rumah dalam akta yang dibuatnya, dan untuk mengetahui lebih lanjut secara terperinci mengenai penerapan pasal-pasal pada 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, Atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul:

“PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DALAM AKTA NOTARIS”.

B. Perumusan Masalah

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 :

1. Bagaimanakah penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris ?
2. Apakah seorang Notaris menemukan kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Teoritis:
 - a. Mengetahui penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

- b. 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.
2. Tujuan praktis:
- Menganalisa permasalahan yang dihadapi dalam penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

D. Manfaat Penelitian:

- a. Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan menjadi informasi secara ilmiah dalam mengkaji penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli bangunan rumah sebagai pedoman untuk menerapkan hak dan kewajibannya masing-masing berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

E. Kerangka Pemikiran

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 antara satu sama

lain. Interaksi dilakukan oleh manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya, meliputi kebutuhan akan tersedianya sandang, pangan, dan kebutuhan lainnya secara layak, sedangkan perilaku individu manusia adalah berusaha untuk mementingkan dirinya sendiri untuk memenuhi kebutuhannya tanpa memperhatikan orang lain.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lain. Hal ini menunjukkan fungsi utama dan fungsi dasar perumahan dan permukiman sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan manusia. Fungsi lain dari rumah tinggal adalah tempat untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan keluarga. Perumahan dan permukiman tidak boleh dilihat hanya sebagai bentuk pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim, dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian rumah dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis, diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.

Berdasar pada titik pandang yang demikian tersebut, maka eksistensi sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas bidang tanah sangat terlihat. status sebuah rumah tinggal perlu mendapat perlindungan hukum yang kuat, yang pada hakekatnya adalah perlindungan hukum atas bidang tanah dimana sebuah rumah tinggal berdiri perlindungan hukum bagi bidang-bidang tanah

untuk rumah tinggal tersebut selanjutnya akan dapat memberikan ketenangan bagi penghuninya, terutama bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi lemah. Dalam konteks ini, undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan jaminan bagi setiap warga Negara atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan (pasal 27 ayat 2). Untuk mencapai penghidupan yang layak inilah hak ekonomi setiap warga Negara harus diperhatikan, dihormati, dan dilindungi.

Di dalam masyarakat yang sudah sangat berkembang tidak dapat dipikirkan manusia dapat hidup tanpa masyarakat. Di dalam masyarakat, bumi, air dan kekayaan alam mempunyai fungsi yang sangat penting. Sebagian besar orang membutuhkan tempat tinggal diatas tanah atau di atas air.¹⁰

Bagi Warga Negara Indonesia, pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar. Pemenuhan yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar. Pemenuhan akan perumahan yang layak tersebut akan bermakna apabila hak atas tanah bagi perumahan tersebut berstatus Hak milik. Pemegang Hak Milik atas tanah akan mempunyai rasa yang lebih aman dan tenteram, dibanding apabila sebidang tanah dipunyai dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Terlebih apabila peruntukan tanah Hak Milik tersebut digunakan untuk berdiri dan berfungsinya sebuah rumah tinggal sebagai kebutuhan dasar manusia.

¹⁰ Rochmat Soemitro, *Pajak Bumi dan Bangunan*, Refika Aditama, Bandung, 2001, Hal.2.

Salah satu cara memperoleh bangunan rumah tinggal adalah dengan cara jual beli yaitu suatu cara yang praktis yang 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 dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Secara umum jual beli dilakukan 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 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. Kebanyakan orang mengungkapkan kehendak mereka, baik secara lisan maupun secara tertulis, Kehendak yang sudah dinyatakan atau diungkap tersebut diperlukan bagi lahirnya perjanjian.

Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁰

¹⁰ Purwahid Patrik, *Op.Cit.*, Hal.45.

Rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Selain itu pengertian tersebut sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu:¹¹

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
2. Menambah perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sehingga perumusannya menjadi, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹²

Menurut R. Subekti, memberikan perumusan perjanjian sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

Suatu perjanjian muncul berdasarkan apa yang oleh para pihak dapat disimpulkan dari pernyataan atau tindakan mereka berkenaan dengan maksud dan tujuan (kehendak) bertimbang balik serta dari akibat-akibat hukum

¹¹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, Hal.40.

¹² *Ibid*, Hal.50.

yang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak sebagai akibat tingkah laku mereka itu.¹⁴

Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata 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 perjanjian jual beli itu secara tertulis. Bahkan apabila perjanjian jual beli tersebut dianggap penting oleh para pihak, jual beli dilakukan secara notariil.

Dalam hubungan tersebut di atas, Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah 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.

Pegawai umum atau pejabat umum di dalam 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

¹³ Sigit Irianto, *Asas-asas Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Undang-undang)*, Fakultas Hukum UNTAG, Semarang, 2000, Hal.417.

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 1860.¹⁴ Hal ini berarti bahwa Indonesia mengenal notaris dalam bentuk latin, seorang jurisdik yang diberi kewenangan untuk itu diangkat oleh negara (melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) sebagai pejabat yang tidak dibayar oleh negara.

Pasal 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada saat ini, menyebutkan bahwa:

” Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. “

Pekerjaan Notaris tidak saja berwenang membuat akta-akta otentik, akan tetapi juga melakukan pendaftaran akta-akta (akta dibawah tangan yang di *waarmeking*) dan mengesahkan akta-akta (melegalisasi akta-akta di bawah tangan), seperti yang diatur di dalam *Stb.1916-46 jo 43*. Notaris dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, ternyata juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan atas suatu Undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Tugas wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk

¹⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit*, Hal.20.

dinyatakan dalam suatu akta otentik. Selain itu juga berwenang untuk memberikan grosse, salinan dan kutipan dari minuta akta yang dibuatnya.

Salah satu tugas jabatan Notaris yaitu memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik sesuai aturan hukum yang berlaku. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum.

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 No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Mungkin jika para pihak memahami betapa pentingnya fungsi akta Notaris, kiranya sangat tepat apabila para pihak yang akan membuat perjanjian jual beli bangunan rumah, membuatnya dengan akta Notaris, oleh karena di dalam akta tersebut secara jelas dimuat syarat-syarat, hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dan lebih daripada itu dengan akta Notaris, perjanjian tersebut menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang menikat bagi para pihak (termasuk pihak ketiga) dan mengikat pula bagi hakim dan pelaksanaan pemenuhan isi perjanjian dapat dieksekusi dengan

dibuatnya “grosse akta” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim.

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 Hanitijo Soemitro, menyebutkan bahwa penelitian pada umumnya bertujuan untuk mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.¹⁵ 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.¹⁶

a) Metode Pendekatan

¹⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1998, Hal.15.

¹⁶ *Ibid*, Hal.19.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Hal ini karena penelitian dilakukan hanya pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lain yang merupakan data sekunder. Penelitian ini disebut juga penelitian kepustakaan ataupun sebagai studi dokumen. Dalam penelitian kepustakaan, maka yang diteliti adalah data sekunder meliputi buku-buku, surat pribadi, dan dokumen resmi dari pemerintah. Data sekunder ini dapat bersifat pribadi dan bersifat publik. Pada penelitian hukum normatif ini, data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

b) 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 pelaksanaan pembuatan perjanjian. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran tentang permasalahan juga sekaligus menganalisa permasalahan yang ada, dimana penelitian akan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

c) Populasi dan Teknik Penentuan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian unit yang diteliti. Penelitian ini populasinya

adalah Notaris dan PPAT di Semarang yang melakukan pembuatan akta jual beli bangunan rumah. Sampel dari penelitian ini adalah sejumlah anggota populasi di atas dipilih dengan cara random sederhana, selanjutnya ditetapkan sampelnya 2 orang Notaris dan PPAT di Semarang yaitu Notaris Ngadino SH M.Hum, Notaris Hari Bagyo SH.M.Hum.

d) 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.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang meliputi bahan hukum sekunder, tersier.

Data Sekunder

Adalah bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer.¹⁷

Data sekunder dengan mempelajari literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek 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:

Bahan hukum sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang

¹⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 51.

perjanjian jual beli, Hasil penelitian Tanya jawab langsung dengan Notaris, hasil karya 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.

e) Teknik Analisis Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis. Pengolahan data sebagai kegiatan mengolah dan merapikan data yang telah terkumpul, meliputi kegiatan-kegiatan editing, koding, dan tabulasi.¹⁸ Kemudian dianalisa dan selanjutnya disajikan dalam bentuk uraian. Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data, pada tahap analisis data secara nyata kemampuan metodologis peneliti diuji. Dengan membaca data yang telah terkumpul dan melalui proses pengolahan data akhirnya peneliti menentukan analisis yang bagaimana diterapkan. Metode analisis data yang digunakan adalah *kualitatif*. Alat yang dipergunakan untuk menganalisa adalah teori-teori hukum, sedangkan obyek analisisnya adalah praktek hukum pelaksanaan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah 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

¹⁸ *Ibid*, Hal.73.

kepadanya. Sehingga akan memperoleh suatu kesimpulan akhir yang dapat di pertanggungjawabkan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.”

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁹

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst*. Achmad Ichsan menerjemahkan *Verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan. Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah *Verbinten* dengan perutusan dan *Overeenkomst* dengan perjanjian. Menurut Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai *Overeenkomst* yang dikenal dua istilah terjemahannya, yaitu:²⁰

- a. Perjanjian
- b. Persetujuan

Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, maupun karena

¹⁹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hal.6.

²⁰ R.Setiawan, *Op.Cit*, Hal.IX

undang-undang. Melalui apa yang disebutkan dalam pasal ini maka perjanjian itu merupakan salah satu sumber perikatan.

Perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki melalui kesepakatan oleh para pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang tidak disepakati oleh para pihak-pihak namun karena kekuasaan peraturan perundang-undangan yang dipaksakan kepada orang atau badan hukum.

Undang-undang memberikan definisi dari perjanjian yaitu pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bunyinya:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Menurut R.Setiawan, definisi tersebut belum lengkap, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipeergunakannya perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambahkan perkataan “saling mengikatkan diri” dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sehingga perumusannya menurut beliau menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²¹

²¹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, Hal.49.

Bahwa rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi, adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci, sebagai berikut.²²

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Disini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan:

- a. Mengurus kepentingan orang lain.
- b. Perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

²² Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, Hal.46.

Sebagaimana disebutkan dalam doktrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam definisi ini tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh atau lenyapnya hak dan kewajiban), kemudian menurut doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne dalam Salim HS, Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²³

Jadi menurut teori baru ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Perbuatan itu antara lain:

1. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap perjanjian, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antar satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

²³ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hal.26.

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan.
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.²⁴

Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Mengenai kesepakatan ini harus betul-betul murni timbul dari hati sanubari dari pihak yang mengadakan perjanjian, artinya kesepakatan itu adanya kekhilafan, penipuan atau paksaan dari satu pihak manapun dari pihak lain. (Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah

²⁴ Salim HS, *Ibid*, Hal.33.

mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami (menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu ijin suami).

3. Suatu hal tertentu.

Yang dimaksud suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian yang merupakan prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan menjadi hak kreditur.

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan sebab yang terlarang, yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat tersebut di atas syarat yang pertama disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang

keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat apabila tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

Didalam hukum perjanjian dikenal lima asas yaitu.²⁵

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisa dari ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak ini juga dibatasi bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Asas Konsensualisme

²⁵ Salim HS, *Ibid*, Hal.9-13.

Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak (lisan). Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas Pacta Sunt Servanda.

Asas ini disebut juga sebagai asas kepastian hukum, asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, Asas Pacta Sunt Servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas ini dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat diketahui dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur, harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan

kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik ini terbagi menjadi dua yaitu:

- a. Itikad baik nisbi (subjektif) biasanya orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.
- b. Itikad baik mutlak merupakan penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadilan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

5. Asas Kepribadian (personalitas)

Merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat diketahui dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan diri sendiri. Lebih lanjut Pasal 1350 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, namun ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana diintrodusir dalam Pasal 1317 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa dapat pula perjanjian diadakan untuk

kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan.

4. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhamad macam-macam perjanjian dapat dibedakan sebagai berikut:²⁶

a. Perjanjian timbal balik dan sepihak.

Pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah, hadiah.

b. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggunggaan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan lain-lain. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata title V sampai dengan XVIII dan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian tak

²⁶ Abdulkadir Muhamad, *Op.Cit*, Hal 227-228.

bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

c. Perjanjian Obligatoir dan kebendaan.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya dalam jual beli, sejak terjadi consensus mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berhak atas benda yang dibeli

d. Perjanjian Konsensual dan real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak. Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak. Ini disebut kontan (tunai).

5. Pelaksanaan Perjanjian

Salah satu aspek yang sangat penting dalam perjanjian adalah pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Dapat dikatakan bahwa pelaksanaan perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian, karena dengan pelaksanaan perjanjian itu para pihak yang

membuatnya akan dapat memenuhi kebutuhannya, kepentingannya serta mengembangkan minatnya.

Apabila dilihat dari wujudnya, perjanjian adalah rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuatnya.²⁷

Melaksanakan dilihat dari wujudnya, perjanjian adalah rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan dalam bentuk tulisan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tercantum hak-hak dan kewajiban-kewajibanpara pihak yang membuatnya.²⁸

Melaksanakan perjanjian berarti melaksanakan sebagaimana mestinya apa yang merupakan kewajiban terhadap siapa perjanjian itu dibuat. Oleh karena itu, melaksanakan perjanjian pada hakikatnya adalah berbuat sesuatu untuk kepentingan orang lain yakni pihak yang berhak atas pelaksanaan perjanjian tersebut.²⁹

Apabila perjanjian ini bersegi satu, maka kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut hanya ada pada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain hanya mempunyai hak. Akan tetapi, bilamana perjanjian itu bersegi dua, maka kewajiban untuk melaksanakan perjanjian ada pada kedua belah pihak,

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian, Cet.XI*, PT.Intermasa, Jakarta, 1987, Hal.1.

²⁸ *Ibid*, Hal.1.

²⁹ *Ibid*, Hal.1.

sehingga kedua belah pihak secara timbal balik masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang saling berhadapan satu sama lain.

Melihat macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:³⁰

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang;
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Sebelum suatu perjanjian dilaksanakan, sudah tentu pihak-pihak yang akan melaksankan telah mengetahui dan meyakini sepenuhnya apa yang akan menjadi kewajibannya disamping apa yang menjadi haknya.

Dalam praktek masyarakat seringkali dalam membuat perjanjian hanya mengatur hal-hal pokok dan yang penting saja, tidak mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban mereka secara detail. Oleh karena itu untuk mencegah berbagai kesalahan tafsiran dalam suatu perjanjian maka perlu dilakukan “penafsiran perjanjian” yang pengaturannya diatur di dalam rangkaian Pasal 1342-1352 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian yang sudah dirumuskan dengan syarat baku sekalipun belum menjamin perjanjian itu pasti dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya kecuali perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam rangka pelaksanaan perjanjian, peran itikad baik sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan

³⁰ Subekti, *Loc.cit*, Hal.36.

landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.³¹

6. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda "wanprestatie" yang berarti prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu kebendaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.

Menurut M. Yahya Harahap, SH, Pengertian wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.³² Kalau begitu seorang debitur berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dalam jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya atau sepatutnya.

Sedangkan Menurut Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, SH, menyebutkan bahwa wanprestasi adalah kewajiban tidak memenuhi suatu perutusan, yang terdiri dari dua macam sifat yaitu:³³

1. Terdiri atas hal bahwa prestasi itu masih dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya;
2. Terdapat hal-hal yang prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat.

³¹ *Ibid* Hal.43.

³² M. Yahya Harahap, SH, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986,

³³ Sri Sodewi Masjchoen Sofyan, SH, *Hukum Perutusan Bagian, Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada Yogyakarta*, 1980, Hal.12.

Dari kedua pendapat di atas, dapatlah kita menarik suatu pengertian bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu kesengajaan atau kelalaian si debitur yang mengakibatkan ia tidak dapat memenuhi prestasi yang harus dipenuhinya dalam suatu perjanjian dengan seorang kreditur atau si berhutang.

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak dapat pada waktunya;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Menurut Prof.Subekti, SH, wanprestasi ada empat macam, yaitu.³⁴

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

7. Berakhirnya Perjanjian

Hal-hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1380 adalah sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran;
- c. Karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpangan atau penitipan;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran utang;

³⁴ Subekti, *Loc.Cit*, Hal.15.

- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan dan pembatalan;
- i. Karena berlakunya syarat batal;
- j. Karena lewat waktu.

B. Paengertian Jual Beli Pada Umumnya

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 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 lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.”

Dari ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, jelaslah bahwa memang ada dua pihak yang terkait dengan jual beli, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu yang dalam hal ini diwujudkan kewajiban bagi pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijualnya dan kewajiban bagi pihak pembeli untuk menyerahkan uang sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, sebenarnya jual beli dalam hukum perikatan. Dari sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi para pihak atas tagihan berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan

pembayaran harga jual pada pihak lainnya.³⁵ Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian Kitab-undang Hukum Perdata hanya melihat jual beli dari sisi hukum perikatannya saja.³⁶

2. Saat Terjadinya Jual Beli

Perikatan atau perjanjian di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan perjanjian yang menganut asas konsensualisme. Yang dimaksud dengan konsensus adalah atau kesepakatan adalah tercapainya kata sepakat atau kesesuaian kehendak diantara para para pihak, artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh pihak yang lain secara timbal balik. Kedua kehendak ini bertemu dalam kesepakatan tersebut. Tercapainya kata sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan, misalnya, “setuju”, “*accord*”, “*oke*” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.³⁷

Sebagaimana disebutkan pada bab sebelumnya, hukum perjanjian pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme yang

³⁵ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, Seri Hukum Perikatan, Jual Beli. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hal. 18.

³⁶ *Ibid*, Hal. 8.

³⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 3.

artinya hukum perjanjian itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat saja sehingga dengan demikian perikatan yang ditimbulkan lahir pada saat terjadinya kata sepakat tersebut. Begitu pula dengan saat terjadinya jual beli. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi pada saat dicapai kata sepakat antara penjual dan pembeli. Hal yang demikian ini diatur dalam pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa:

“Jual beli dianggap sudah terjadi antara para pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Dengan demikian jual beli itu sebenarnya sudah terjadi pada detik tercapainya kesepakatan tersebut, bukan pada detik-detik yang lain yang kemudian atau sebelumnya. Mengenai asas konsensualisme dapat diketahui pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

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

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

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian diadakan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.³⁸ Sepakat artinya ada kesesuaian kehendak. Kesesuaian kehendak ini harus dinyatakan dan tidak cukup hanya dalam hati saja, karena hal itu tidak akan diketahui oleh orang lain sehingga tidak mungkin melahirkan sepakat diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.³⁹ Pernyataan sepakat ini tidak terbatas dengan mengucapkan kata-kata, akan tetapi juga bisa diwujudkan dengan tanda-tanda yang dapat diartikan sebagai kehendak untuk menyetujui adanya perjanjian tersebut seperti tulisan.

Dengan demikian tolok ukur kesepakatan para pihak adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, tentu saja pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat adalah pernyataan secara objektif dapat dipercaya atau yang sungguh-sungguh memang dikehendaki oleh para pihak. Pernyataan yang dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau yang mengandung suatu kekhilafan atau kekeliruan atau yang dilakukan karena ada unsur penipuan tidak dapat dipegang untuk dijadikan sebagai dasar adanya kesepakatan.

Mengenai kecakapan untuk melakukan suatu perjanjian berhubungan erat dengan kemampuan atau tidaknya seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Ketidak mampuan orang untuk melakukan perbuatan hukum ini dapat dikarenakan belum dewasanya orang atau ketidak mampuan

³⁸ *Ibid*, Hal.5.

³⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.Cit, Hal.6.

karena orang tersebut ditaruh dibawah pengampuan. Apabila suatu perjanjian dibuat oleh orang yang belum dewasa, atau orang yang ditaruh dibawah pengampuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pasal 1446 ayat (1)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa:

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang anak yang belum dewasa atau orang-orang yang berada dibawah pengampuan adalah batal demi hukum (harus diartikan dapat dibatalkan), dan tuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dibatalkan semata-mata atas kebelum dewasaan atau pengampuannya”

Sedangkan Pasal 1446 ayat (2) menentukan bahwa :

“perikatan-perikatan yang dibuat oleh perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang yang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa hanyalah batal demi hukum (harus diartikan dapat dibatalkan) sekedar perikatan-perikatan tersebut melampaui kekuasaan mereka.”

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

1. Dalam hal belum dewasa, sejak hari dewasa.
2. Dalam hal pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan.
3. Dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti.
4. Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.
5. Dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan.

Adapun mengenai suatu hal tertentu yang berhubungan dengan pemenuhan syarat obyektif dalam suatu perjanjian, tercantum pada Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa:

“suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”

Dengan demikian, dalam setiap perjanjian, baik yang melahirkan perikatan untuk memberikan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, senantiasa haruslah ditentukan lebih dahulu kebendaan yang akan menjadi obyek dalam perjanjian, yang selanjutnya akan menjadi obyek dalam perikatan yang lahir (baik secara bertimbal balik atau tidak) diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁴⁰ Meskipun dalam prinsipnya kebendaan tersebut harus sudah ditentukan jenisnya, akan tetapi Pasal 1334 Kitab Undang-undang Perdata menentukan sebagai berikut :

“Kebendaan yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, Pasal 176, dan Pasal 178.”

Jadi dengan demikian dimungkinkan adanya perjanjian yang obyeknya belum ada pada saat perjanjian, konsekuensi diakuinya perikatan bersyarat (dengan syarat tangguh) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian dengan syarat tangguh ini, jika waktu yang ditentukan

⁴⁰ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Op.Cit* , Hal.7.

kebenarannya belum juga ada, menjadikan perikatan tersebut batal demi hukum.

Sebab yang halal sebagai syarat obyektif yang lain dijelaskan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

1. Bukan tanpa sebab, artinya jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan;
2. Bukan dari sebab yang palsu;
3. Bukan sebab yang terlarang, artinya apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.

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

C. Hak Dan Kewajiban Dalam Jual Beli

1. Kewajiban yang utama dari penjual

Dari beberapa ketentuan yang terdapat di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban yang utama dari pihak penjual ada dua yaitu:

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

Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dari penjual kepada pembeli. Penyerahan (*lavering*) berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata digantungkan pada 2 syarat, yaitu:

- 1) Sahnya title yang menjadi dasar dilakukannya *lavering*;
- 2) *Lavering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang dilever itu.⁴¹

Pelaksanaan penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli untuk setiap barang tidaklah sama, akan tetapi harus melihat jenis barangnya terlebih dahulu. Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal dua macam penyerahan atas barang apabila ditinjau dari bentuk penyerahannya. Penyerahan barang tersebut adalah penyerahan barang sesungguhnya dari yang menyerahkan kepada menerima penyerahan atau penyerahan dari tangan ke tangan. Penyerahan ini disebut dengan "*feitelijke levering*" atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan "penyerahan sesungguhnya". Sedangkan penyerahan yang lain adalah penyerahan hak benda atas barang itu dari yang menyerahkan kepada yang menerima penyerahan. Penyerahan ini disebut *jurisdische levering* atau penyerahan yuridis.⁴²

⁴¹ *Ibid*, Hal.12.

⁴² Tan Thong Kie, *Op.Cit*, Hal.33.

Selanjutnya mengenai penyerahan atas barang yang diperjual belikan itu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga dikenal adanya tiga macam cara penyerahan barang apabila ditinjau dari jenis barangnya, yaitu:

1. Barang bergerak.

Terhadap barang bergerak, pelaksanaan penyerahannya cukup dilakukan dengan menyerahkan kekuasaan saja atas barang itu. Pasal 612 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, penyerahan barang bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Terhadap barang bergerak terdapat pengecualian (penyimpangan) yaitu siapa yang menguasai barang dianggap sebagai pemiliknya (*bezt geldt als volkomen title*). Menurut ketentuan ini maka siapa yang tampak sebagai pemilik harus dipandang sebagai pemilik dan orang yang menerima barang bergerak tersebut harus dilindungi oleh hukum.

2. Barang tetap (tidak bergerak)

Terhadap barang yang tetap tidak bergerak, pelaksanaan penyerahannya dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama dimuka Pegawai kadaster yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik, yaitu menurut pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Juncto pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan pasal 620”

Sedangkan Pasal 620 berbunyi:

”dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap, dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang yang tak bergerak yang harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register. Bersama-sama beserta bagian dan nomor dari register yang dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada kantor penyimpanan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari atau keputusan itu agar kantor penyimpanan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dari register yang bersangkutan.”

3. Barang tak bertubuh

Terhadap barang yang tak bertubuh, pelaksanaan penyerahan dilakukan dengan cara “*cessie*”, *Cessie* dapat diartikan bermacam-macam. Menurut Tan Thong Kie *Cessie* sebagai istilah lazim dipakai untuk penyerahan piutang.⁴³

Sedangkan pasal 613 Kitab Undang-undang Hukum Perdata *cessie* adalah:

“penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

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

⁴³ 4 Tan Thong Kie, *Op.Cit*, Hal.342.

b. Kewajiban menanggung kenikmatan atas barang tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan atau ketentraman atas barang yang dijualnya merupakan konsekuensi logis dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan atau di/ever itu adalah sungguh-sungguh merupakan barang miliknya sendiri yang bebas dari suatu tuntutan dari pihak lain. Hal ini berkaitan dengan ketentuan pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa jual beli tidak boleh dilakukan terhadap barang milik orang lain, dengan akibat batalnya jual beli tersebut. Bebas dari suatu beban artinya bahwa barang yang dijualnya tidak dijadikan suatu jaminan hutang dari pihak penjual sedangkan bebas dari tuntutan pihak lain artinya pihak pembeli dijamin oleh penjual jika ada tuntutan pihak lain artinya pembeli dijamin oleh penjual jika ada tuntutan mengenai apa yang telah dibelinya dari penjual. Kewajiban ini wujudkan dalam bentuk kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena gugatan dari suatu pihak ketiga, dengan putusan hakim, harus menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.

Adapun kewajiban untuk menanggung cacat tersembunyi dapat diterangkan bahwa penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi terhadap barang yang dijualnya, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang dapat mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli

mengetahui cacat-cacat tersebut, maka ia (pembeli) tidak akan membelinya kecuali dengan harga yang lebih murah atau kurang dari harga yang telah diberikannya. Mengenai adanya cacat yang tersembunyi ini ada dua hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Cacat yang diketahui.

Jika penjual telah mengetahui adanya cacat-cacat yang tersembunyi atas barang yang dijualnya, maka penjual di dalam Pasal 1508 Kitab Undang-undang Hukum Perdata wajib untuk mengembalikan harga penjualan yang telah diterimanya kepada pembelinya serta mengganti segala biaya kerugian dan bunganya kepada pembeli.

2. Cacat yang tidak diketahui.

Apabila penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat yang tersembunyi, berdasarkan pasal 1509 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka, kepada penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga penjualan yang telah diterimanya dari pembeli beserta biaya yang dikeluarkan oleh pembeli akibat penyelenggaraan jual beli tersebut.

2. Kewajiban yang utama dari pembeli

Kewajiban yang utama dari pembeli diatur dalam Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian. Dalam pasal 1465 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, harga jual beli harus ditetapkan atau disepakati oleh kedua belah pihak, namun apabila para pihak tidak dapat menetapkan harga jual belinya, diperkenankan untuk

menyerahkan harga tersebut kepada perkiraan atau penentuan dari orang atau pihak ketiga. Jika pihak ketiga tidak dapat atau tidak mampu membuat perkiraan-perkiraan tersebut atau menentukannya, maka jual beli tidak terjadi.

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

Selanjutnya dalam pasal 1516 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa mengenai pembayaran oleh pembeli ini apabila pembeli dalam penguasaannya atas barang yang dibelinya, diganggu oleh suatu tuntutan dalam hukum yang berdasarkan hipotik atas suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika si pembeli mempunyai alasan yang patut untuk khawatir bahwa ia akan diganggu, maka ia dapatlah menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga si penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali si penjual memilih memberi jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar semua gangguan yang ada.

Mengenai harga pembayaran ini, ada yang dilakukan secara tunai dan adapula yang dilakukan secara bertahap (angsuran). Terhadap jual beli yang dilakukan secara tunai, persoalan mengenai tata cara pembayaran tidak perlu dibahas lebih lanjut, akan tetapi apabila harga jual beli itu dilakukan secara jelas begitu pula dengan sanksinya apabila pembeli melakukan wanprestasi.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak mengatur bagaimana tata cara pembayaran dan tidak pula mengatur mengenai sanksinya, apabila pembeli wanprestasi. Hal tersebut harus diatur sendiri oleh para pihak sendiri untuk bagaimana wujud atau bentuk dari sanksi yang akan dikenakan apabila pembeli wanprestasi dalam melakukan pembayaran atas barang yang dibelinya. Tentu saja bentuk sanksi dikenakan merupakan sanksi yang bersifat keperdataan, misalnya sanksi denda atas keterlambatan pembayaran.

D. Jenis-Jenis Akta Pada Umumnya

Dalam hubungan perdata, orang sering membuat surat untuk suatu kepastian hukum tentang perhubungan itu misalnya dalam jual beli banunan rumah, jual beli tanah, penerima uang dan sebagainya. Surat atau tulisan tersebut dipergunakan sebagai alat bukti yang sedemikian disebut juga dengan akta.

Akta sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditanda tangani, hal ini sesuai dengan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta itu dibuat sebagai tanda bukti, berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata membedakan surat dalam 3 jenis, yaitu:

1. Akta Otentik

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

1. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Akta dibuat oleh atau pejabat umum yang berwenang membuat akta itu.⁴⁴

Adapun pejabat umum yang dimaksudkan tersebut di atas adalah pejabat Notaris sebagaimana ketentuan Pasal 1 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”.

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

⁴⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit*, Hal.47.

1. Konsul Jenderal, berdasarkan *Konsulair Wet*, diberi wewenang untuk membuat akta otentik, seperti halnya kewenangan yang berada atau dipunyai oleh Pejabat umum, yaitu Notaris.
2. Kepada Daerah atau Sekretaris Daerah, yang berdasarkan ketentuan Pasal 2 *Stb* 1860 No.3 *juncto* LN 1925 No.616 yang telah berulang kali diubah, dimungkinkan merangkap jabatan untuk juga berwenang menjalankan fungsi Pejabat umum sehingga karenanya ia juga berwenang membuat akta otentik.
3. Notaris Pengganti, selama menjabat sebagai Notaris Pengganti ia menjalankan fungsi Pejabat Umum untuk membuat akta otentik.
4. Juru sita pada Pengadilan Negeri, untuk perbuatan hukum tertentu oleh Undang-undang diberi kewenangan untuk menjalankan fungsi Pejabat Umum untuk membuat akta otentik.
5. Pegawai Kantor Catatan Sipil, seperti yang diatur oleh Pasal 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberi wewenang untuk menjalankan fungsi Pejabat, yaitu membuat akta otentik tertentu saja, dan kewenangan untuk membuat akta otentik tertentu dengan mengecualikan Notaris, seperti Akta Kelahiran, Akta Perkawinan, Akta Kematian.

Di samping itu ada juga Pejabat-pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, yang juga Notaris dapat membuatnya yaitu:

1. Akta pengakuan anak luar kawin (Pasal 218 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (pasal 1405 dan 1406 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
3. Akta Protes Wesel dan Cek (pasal 143 dan 218 Kitab Undang-undang Hukum Dagang).

Sebagaimana disebutkan di atas, mengenai pembuatan akta otentik itu ada yang memang dipersyaratkan oleh Undang-undang dan adapula yang memang dikehendaki oleh para pihak untuk dibuat secara otentik. Undang-undang mewajibkan perbuatan-perbuatan hukum tertentu untuk dibuat secara otentik. Perbuatan hukum yang sering atau biasa dilakukan orang untuk dibuat dengan akta otentik sebagaimana diatur di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata meliputi perbuatan hukum yaitu:⁴⁵

1. Akta-akta yang menyangkut hukum perorangan (*personenrecht*).

Akta-akta yang menyangkut hukum perorangan seperti:

- 1) Berbagai ijin kawin, baik dari orang tua ataupun kakek atau nenek (harus otentik, pasal 71).
- 2) Pencabutan ijin kawin, harus otentik (pasal 70).
- 3) Berbagai perjanjian kawin berikut perubahannya (harus otentik, pasal 147, pasal 148).
- 4) Kuasa melangsungkan perkawinan (harus otentik, pasal 79).

⁴⁵ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat*, Hal.1611-1614.

- 5) Hibah berhubung dengan perkawinan dan penerimaannya (harus otentik, pasal 176, pasal 177).
- 6) Berbagai kuasa atau bantuan suami kepada isterinya (Pasal 108, pasal 139).
- 7) Pembagian harta perkawinan setelah adanya putusan Pengadilan tentang pemisahan harta (harus otentik, Pasal 191).
- 8) Kuasa melepaskan harta campur (pasal 132 dan 133).
- 9) Pemulihan kembali harta campur yang telah dipisah (harus otentik, pasal 196).
- 10) Syarat-syarat untuk mengadakan perjanjian pisah meja dan ranjang (harus otentik, pasal 237).
- 11) Perdamaian antara suami-isteri yang telah pisah meja dan ranjang (harus otentik, pasal 248, pasal 249).
- 12) Keingkatan sahnya anak (pasal 253-256).
- 13) Pengakuan anak luar kawin (harus otentik, pasal 281).
- 14) Pengangkatan wali (harus otentik, pasal 355).
- 15) Pengakuan terima perhitungan dan sebagainya dari atau kepada Balai Harta Peninggalan (pasal 412).
- 16) Pengakuan menerima hitungan wali (pasal 412).
- 17) Pembebasan wali dari tanggung jawab (pasal 412).

Semuanya dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di dalam Undang-undang Perkawinan No.1 Tahun 1974.

2. Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan.

Akta-akta yang menyangkut hukum kebendaan seperti:

- 1) Berbagai macam atau jenis surat wasiat, termasuk diantaranya penyimpanan wasiat umum, wasiat pendirian yayasan, wasiat pemisahan dan pembagian harta peninggalan, *fidecomis*, pengangkatan pelaksana wasiat dan pengurus harta peninggalan dan pencabutannya kecuali *codicil* (harus otentik, pasal 874 dan seterusnya).
- 2) Berbagai kuasa yang menyangkut warisan, seperti kuasa keterangan menimbang, menerima secara terbatas, menolak harta peninggalan, (pasal 1023, pasal 1044).
- 3) Berbagai akta pemisahan dan pembagian harta peninggalan atau warisan (dalam berbagai harus otentik, pasal 1006).
- 4) Pencatatan harta peninggalan (pasal 1073).
- 5) Jaminan-jaminan kebendaan gadai (pasal 1150).

3. Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan (*verbintenissenrecht*).

Akta-akta yang menyangkut hukum perikatan seperti:

- 1) Berbagai macam atau jenis jual beli, pasal 1457, kecuali untuk tanah dengan akta PPAT.
- 2) Berbagai macam atau jenis tukar menukar, pasal 1541 kecuali untuk tanah dengan akta PPAT.
- 3) Berbagai macam atau jenis sewa-menyewa, pasal 1548.

- 4) Macam-macam perjanjian perburuhan atau hubungan kerja, pasal 1601.
- 5) Aneka perjanjian pemborongan pekerjaan, pasal 1064.
- 6) Berbagai macam persekutuan atau maatschap, pasal 1618.
- 7) Berbagai jenis perkumpulan, pasal 1653.
- 8) Berbagai macam hibah, pasal 1682 kecuali tanah harus dengan PPAT.
- 9) Rupa-rupa penitipan barang, pasal 1694.
- 10) Aneka perjanjian pinjam pakai, pasal 1740.
- 11) Berbagai perjanjian pinjam-meminjam atau kredit atau utang uang dan sebagainya, pasal 1754.
- 12) Rupa-rupa pemberian kuasa, baik yang khusus, atau yang umum, pasal 1792.
- 13) Penanggungan utang atau jaminan pribadi atau borgtocht, pasal 1820.
- 14) Perdamaian dalam berbagai masalah, pasal 1851.
- 15) "seribu satu" (tidak terduga banyaknya macam kontrak in nomiat atas dsar pasal 1338, pasal 1319, pasal 1233, pasal 1313.

4. Akta-akta yang menyangkut hukum dagang atau perusahaan.

Akta-akta yang menyangkut hukum dagang atau perusahaan seperti:

- 1) Berbagai perseroan (maatschap, firma, komanditer atau CV) baik pendirian, perubahan, pembekuan, maupun pembubarannya.
- 2) Protes non pembayaran atau akseptasi (harus otentik, pasal 132 dan pasal 143 Kitab Undang-undang Hukum Dagang).

- 3) Berbagai perantara dagang seperti perjanjian keagenan dagang, kontrak perburuhan dengan pedagang keliling.

5. Akta-akta yang menyangkut badan hukum.

- 1) Pendirian, perubahan dan pembubaran Yayasan harus otentik (Undang-undang Perseroan Terbatas No.40 Tahun 2007).
- 2) Pendirian, perubahan dan pembubaran Yayasan harus otentik (Undang-undang No.16 Tahun 2001).
- 3) Pendirian, perubahan dan pembubaran Koperasi.

Akta otentik akan menjadi sah secara hukum apabila akta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna, maksudnya adalah akta tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian keluar baik dalam bentuk formil maupun materiil karena itu kedudukannya sama dengan undang-undang yaitu apabila suatu pihak mengajukan sebuah akta resmi maka apa yang tertulis di dalam akta harus dipercayai oleh Hakim, kecuali jika ada bukti-bukti lawan yang dapat membuktikan sebaliknya.

Selain mempunyai kekuatan bukti sempurna akta otentik juga mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak-pihak yang menandatangani akta itu sedangkan terhadap pihak ketiga, akta otentik mempunyai kekuatan bukti bebas. Oleh karena itu setiap akta yang dibuat oleh Notaris harus ditandatangani oleh para penghadap dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi.

Adanya dua orang saksi juga merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari, maka dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu juga merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta Notaris.

Namun suatu akta adalah otentik bukan hanya karena penetapan undang-undang tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Kegunaan akta otentik adalah untuk kepentingan pembuktian dalam suatu peristiwa hukum guna mendapatkan suatu kepastian hukum.

Contoh akta otentik misalnya akta jual beli bangunan rumah yang dibuat dihadapan Notaris, dalam akta ini telah terbukti dengan sempurna tentang peralihan hak atas nama melalui jual beli. Contoh lain dari akta otentik misalnya akta kelahiran yang memberikan bukti sempurna tentang kelahiran seorang anak.

2. Akta Di Bawah Tangan

Di dalam teori, begitu pula di dalam praktik, perikatan atau perjanjian yang dibuat secara tertulis dapat dibuat di bawah tangan dan dapat pula dibuat secara otentik. Akta-akta yang dibuat dibawah tangan dapat dikategorikan dalam dua macam akta:

1. Akta di bawah tangan yang tidak terdaftar.
2. Akta dibawah tangan yang terdaftar, terdiri dari:
 - a. Akta dibawah tangan yang di "*waarmewerking*"

Adalah akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan kemudian akta tersebut didaftarkan di kantor Notaris untuk dimasukkan dalam daftar yang disediakan untuk itu, yaitu daftar akta-

akta yang di*waarmeking*. Akta di bawah tangan yang di*waarmeking* ini juga tidak mempunyai kekuatan pembuktian, karena kebenaran tanda tangan dan isi perjanjian tidak dijamin, kecuali tentu saja apabila akta itu diakui atau dengan kata lain tidak dipungkiri oleh para pihak. Yang dijamin oleh Notaris pada akta dibawah tangan yang di *waarmeking* hanyalah akta tersebut telah dimasukkan dalam daftar yang disediakan untuk itu di kantor Notaris pada tanggal dilakukannya pendaftaran akta di bawah tangan tersebut. Terhadap akta ini Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi dari akta yang di*waarmeking* tersebut.

b. Akta dibawah tangan yang di "*legalisasi*"

Akta di bawah tangan yang di*legalisasi* adalah akta yang dibuat dibawah tangan dan *legalisasi* atau ditandatangani oleh para pihak dihadapan Notaris. Jadi aktanya dibuat oleh para pihak sendiri lalu akta tersebut dibawa ke Notaris dan kemudian Notaris hanya menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak serta menyaksikan penandatanganan akta akta tersebut. Notaris disini hanya menjamin kebenaran tanggal ditandatanganinya akta di bawah tangan tersebut dan menjamin kebenaran orang yang menandatangani akta tersebut. Ketentuan mengenai *waarmeking* dan *legalisasi* atas akta-akta di bawah tangan ini merupakan tugas yang diberikan kepada Notaris, karena tugas yang semacam ini juga diberikan kepada Ketua

Pengadilan Negeri, Walikota dan Bupati berdasarkan *Staatsblad* 1916-46 jo 43.

Berbeda dengan akta otentik, maka akta dibawah tangan tidak dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum tetapi sengaja dibuat untuk dijadikan bukti. Misalnya surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu.

Hal ini berarti para pihak mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta resmi, akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian itu diwajibkan untuk membuktikan kebenaran tentang penandatanganan atau isi akta tersebut.⁴⁶

Akta otentik dapat kita bedakan dengan akta di bawah tangan, yaitu:

1. Akta otentik mempunyai kepastian secara hukum (perhatikan bunyi Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatakan "...menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya..."), sedangkan mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.

⁴⁶ Tan Thong Kie, *Op.Cit*, Hal.49.

2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Walaupun akta di bawah tangan ini banyak digunakan dalam praktek sehari-hari tetapi sebenarnya secara hukum akta di bawah tangan belum memiliki kekuatan hukum penuh, khususnya untuk perbuatan hukum yang menyangkut peralihan hak atas tanah, maka untuk peralihan hak atas tanah dan atau bangunan diperlukan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dalam hal pembuktian yang kuat.

3. Surat Biasa

Kekuatan pembuktian dari surat bukan akta dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas. Walaupun surat surat biasa itu dibuat oleh yang bersangkutan tetapi pada dasarnya tidak dimaksudkan sebagai alat pembuktian dikemudian hari. Oleh karena itu surat-surat yang demikian itu dapat dipakai sebagai alat bukti tambahan atau dapat juga dikesampingkan dan sama sekali tidak dipergunakan.

Surat biasa agar dapat mempunyai kekuatan pembuktian, sepenuhnya tergantung kepada penilaian hakim sebagaimana yang

dimaksud dalam Pasal 1881 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

E. Anatomi Akta Notaris

Secara anatomi substansi akta Notaris terdiri atas beberapa bagian. Pasal 38 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa setiap akta Notaris terdiri dari:

1. Pembukaan awal (*opening*);
2. Komparisi (*parties*);
3. Premis (*recitals*);
4. Isi (*content*);
5. Penutup (*closing*).

Dalam Pasal 38 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Akta Notaris terdiri dari:

1. Pembukaan (*opening*) atau awal akta atau kepala akta sesuai dari pasal 38 Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, terdiri dari:

- 1) Judul akta,
- 2) Nomor akta,
- 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun,
- 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

2. Komparisi, yang terdiri dari:

- 1) Identitas para pihak yang membuat perjanjian atau kontrak;
- 2) Kedudukan para pihak dalam melakukan tindakan;

- 3) Dasar kedudukan tersebut;
- 4) Cakap (*rechtbekwaanheid*) berwenang (*rechthshandelingen*) yang akan disebutkan atau dicantumkan dalam kontrak atau perjanjian;
- 5) Para pihak memiliki hak untuk melakukan suatu tindakan yang akan dicantumkan dalam kontrak atau perjanjian.

Dalam Pasal 38 ayat (3) Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris komparisi sebagai bagian dari Badan akta yang terdiri dari:

- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mewakili,
- 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap,
- 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan,
- 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari para saksi pengenalan.

Adapun bentuk dari komparisi yaitu:

- 1) Untuk diri sendiri;
- 2) Selaku kuasa;
- 3) Dalam jabatan atau kedudukan (badan usaha sosial atau pemerintahan atau badan keagamaan atau badan lain);
- 4) Menjalankan kekuasaan dari orang tua;
- 5) Sebagai wali;

- 6) Sebagai pengampu;
- 7) Pendewasaan;
- 8) Perwakilan sukarela.

3. Premis (Recitals)

Praemis atau praemitto (bahasa latin) sebagai pendahuluan atau ditafsirkan sebagai keterangan atau pernyataan awal dari sebuah isi akta atau juga merupakan alasan atau latar belakang akta dibuat. Kedudukan premis pada akta bersifat fakultatif artinya tidak selalu ada dalam setiap akta harus ada premis, pada umumnya pada akta yang rumit premis ini selalu ada. Bahwa yang harus diperhatikan pada bagian premis recitals ini haruslah dalam bentuk statement of facts atau dalam bentuk opini atau hasil analisis peristiwa, atau juga bukan berisi sesuatu hal yang akan terjadi atau sesuatu hal yang diperkirakan akan terjadi, tapi harus sesuatu fakta yang telah ada saat sekarang dan terukur yang dimiliki oleh para pihak.

4. ISI (CONTENTS)

Merupakan formulasi keinginan para pihak yang membuat akta yang diuraikan dalam kata dan kalimat atau bahasa hukum yang dapat dimengerti oleh para pihak sendiri atau pihak lain yang suatu ketika membaca akta tersebut. Dan mereka yang diminta bantuannya untuk membuat akta wajib memberikan bingkai hukumnya, artinya memberikan penjelasan terlebih dahulu tentang perbuatan hukum yang akan dituangkan kedalam akta.

5. Akhir akta atau penutup akta terdiri dari:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat(7) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada,
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari para saksi akta, dan
- d. Uraian tentang tidak ada perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Disamping pembagian dari suatu akta dalam bagian-bagian yang disebut di atas dikenal yang dinamakan Kerangka Akta, terdiri dari:

1. Judul Akta.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak diketemukan suatu peraturan yang mengharuskan dicantumkan judul dalam suatu akta, jika da dalam akta dicantumkan judulnya maka menurut pembagian di atas judul tersebut termasuk dalam Kepala Akta. Misalnya Judul Akta: Pelepasan Hak, Jual Beli, Sewa Menyewa.

2. Komparisi.

Keterangan-keterangan dari Notaris mengenai para penghadap atau atas permintaan siapa dibuatnya suatu akta. Membuat komparisi harus teliti dan jelas dalam kedudukan apa seseorang bertindak.

Membuat komparisi harus sesuai dengan kepribadian si penghadap seperti yang dimaksud pada pasal 1315 jo Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata misalnya Seorang Bapak dapat bertindak untuk diri sendiri dan sebagai wali dari anaknya yang masih berada di bawah umur, kurator yang bertindak untuk orang yang berada dibawah pengawasannya ataupun seorang Direktur perusahaan yang dalam jabatannya berwenang melakukan perbuatan hukum atas nama perseroan.

Para penghadap hadir dihadapan Notaris dalam hal:

- a. Bertindak untuk diri sendiri, artinya menghadap hadir di hadapan Notaris untuk kepentingan diri sendiri.
- b. Bertindak selaku kuasa, yaitu penghadap hadir di hadapan Notaris bukan untuk kepentingan dirinya tetapi ia bertindak untuk diri orang lain berdasarkan kuasa baik dengan kuasa lisan atau kuasa tulisan.
- c. Bertindak selaku kuasa dalam jabatan atau kedudukan.

Dalam hal ini penghadap hadir dihadapan Notaris, bukan untuk kepentingan orang lain atau badan hukum. Oleh kerana kedudukan atau jabatan tertentu yang disandangnya itu maka secara hukum ia berwenang untuk itu.

Seorang Notaris diperkenankan menentukan sendiri Judul akta atau Kepala akta, misalnya untuk pembuatan akta peralihan hak Notaris bebas untuk menentukan Judul aktanya, hanya saja isi dari akta-akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demi perlindungan hukum bagi Notaris maka akta Notaris harus dibuat secara sungguh-sungguh dan seksama berdasarkan pada fakta kebenaran materiil, demikian peringatan yang diberikan oleh Mahkamah Agung kepada Notaris.⁴⁷

Sehubungan dengan pembuatan akta-akta tentang peralihan hak-hak atas tanah, maka berbagai peran yang diharapkan dari Notaris lewat ketentuan hukum yang mengatur mekanisme pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sehingga pada akhirnya Notaris dapat menentukan sendiri bagaimana ia menerima, mendalami, memperlakukan dan menganalisa serta menjalankan hukum yang berlaku.

Tindakan Notaris tersebut tidaklah bertentangan dengan apa yang telah digariskan dalam peraturan tersebut namun hal ini harus disesuaikan dengan kondisi yang dihadapi Notaris saat itu, tentunya dengan segala bukti-bukti yang ada dihadapannya.

⁴⁷ R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, 1993, Hal. 53.

F. Tugas Dan Wewenang Notaris Serta Fungsi Akta Notaris.

1. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang seharusnya oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal, pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan,

Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak yaitu akta otentik, akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, maksudnya adalah suatu akta yang isinya pada pokoknya dianggap benar. Hal tersebut sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.

Kehadiran dan perlunya ada serta terciptanya akta otentik jika dilihat dari asas manfaatnya adalah karena kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti tertulis yang mempunyai kedudukan istimewa khususnya dalam bidang hukum perdata hal ini sangat erat kaitannya dengan kewajiban atau beban pembuktian (khusus dalam sengketa dan perkara menurut Hukum Acara Perdata).

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah termasuk unsur penegakan hukum yang memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat dan berstatus profesi swasta yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Adapun kewenangannya antara lain membuat akta mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dengan perkataan lain, wewenang notaris bersifat umum sedangkan wewenang para pejabat lain adalah pengecualian.

Hal inilah yang menyebabkan apabila didalam suatu perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta otentik terkecuali oleh undang-undang tersebut dinyatakan secara tegas bahwa selain notaris, pejabat umum lainnya juga turut berwenang untuk pembuatan sesuatu akta tertentu.

Adapun akta-akta yang pembuatannya juga ditugaskan kepada pejabat lain atau oleh undang-undang dikecualikan pembuatannya kepadanya, antara lain:⁴⁸

1. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
2. Berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

⁴⁸ *Ibid*, Hal.53.

3. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1404 dan Pasal 1406 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan Pasal 218 Kitab Undang-undang Hukum Dagang);
5. Akta Cacatan Sipil (Pasal 4 Kitab Undang-undang Hukum Dagang).

Selain Kewenangan yang telah disebutkan di atas Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan, petunjuk kepada para penghadap tentang hal-hal yang dapat dilakukan atau dilarang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta otentik, otensitas dari akta Notaris tersebut menjadikan Notaris sebagai Pejabat umum (*openbaar Ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1968 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh Pejabat Umum untuk membuat suatu akta otentik, Seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum ia berwenang.

Notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal yaitu:

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;

Seperti telah dikemukakan di atas, tidak setiap pejabat umum dapat membuat semua akta akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yaitu yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris telah ditentukan bahwa seorang Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk kepentingan Notaris sendiri, suami atau isterinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari Notaris itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, menjadi pihak. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan menyalahgunakan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;

Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.

4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta;

Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

Apabila salah satu dari persyaratan di atas tidak terpenuhi, maka akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan, apabila akta ini ditandatangani oleh para penghadap.

Ada kalanya Notaris dapat menolak pembuatan akta dalam hal:⁴⁹

1. Apabila diminta kepada Notaris dibuatkan Berita Acara untuk keperluan atau maksud reklame;
2. Apabila Notaris mengetahui bahwa akta yang dikehendaki oleh para pihak itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kenyataan yang tidak sebenarnya.

Begitu juga dengan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, dimana akta tersebut dapat dijadikan sebagai bukti memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan untuk menghindarkan suatu sengketa di kemudian hari, maka pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga apa-apa yang ingin dibuktikan dengan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat.

⁴⁹ *Ibid*, Hal.91.

Pekerjaan Notaris tidak saja berwenang membuat akta-akta otentik, akan tetapi juga melakukan pendaftaran akta-akta (akta dibawah tangan yang di *waarmeking*) dan mengesahkan akta-akta (melegalisasi akta-akta di bawah tangan), seperti yang diatur di dalam *Stb.1916-46 jo 43*. Notaris dalam menjalankan tugasnya sehari-hari, ternyata juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan atas suatu Undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.⁵⁰

Tugas Notaris hanya terbatas pada perbuatan-perbuatan hukum yang hanya bersifat keperdataan saja, sedangkan yang bersifat publik, Notaris tidak berwenang untuk membuatnya, karena untuk ini sudah ada pejabat lain yang ditunjuk. Akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah:

“Akta otentik itu merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak beserta para ahli warisnya.”

Dengan dijadikannya akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna bagi dan para ahli warisnya. Maka segala sesuatu mengenai isi yang ada di dalam akta tersebut merupakan pedoman dan pegangan bagi para pihak untuk memenuhi kewajiban dan menuntut hak-haknya apabila ada salah satu pihak yang ingkar janji atau wanprestasi.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka hakim terikat dengan alat bukti tersebut, sehingga dengan dibuatnya perjanjian jual beli bangunan secara otentik (dihadapan Notaris) maka para pihak akan memperoleh kepastian hukum, memperoleh perlindungan hukum, bahkan berdasarkan

⁵⁰ G.H.S Lumban Tobing, *Op.Cit*, Hal.38.

ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Hakim dapat menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun diajukan perlawanan atau banding, asalkan memenuhi syarat, yang salah satunya ialah ada akta otentik atau tulisan tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti, sebagaimana diatur di dalam Pasal 191 ayat (1) RBG.

Notaris juga berwenang membuat *grosse* akta sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang memberikan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi isi perjanjian. *Grosse* akta ini menurut ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah:

“Salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial.”

Grosse akta ini menurut ketentuan Pasal 440 HIR mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti yang diberikan kepada putusan hakim.

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

2. Fungsi Akta Notaris

Adapun fungsi yang utama dari akta Notaris adalah sebagai alat bukti, terutama bagi para pihak tentang adanya suatu perjanjian dengan segala hak dan kewajibannya. Dengan adanya alat bukti berupa akta Notaris

tersebut, maka para pihak secara rinci dapat mengetahui dengan jelas mengenai hak dan kewajibannya.

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

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

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam Akta Notaris.

Jual beli bangunan rumah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menjual atau menyerahkan suatu bangunan rumah yang berdiri di atas tanah negara kepada pembeli wajib untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian ini senantiasa diikuti dengan penyerahan atau pengoperan atau pelepasan hak atas tanah negara dimana bangunan rumah tersebut berdiri di atasnya.

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum atau standar, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Penerapan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang sahnya perjanjian, khususnya jual beli bangunan rumah di dalam 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.

2. Penerapan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum 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 (resiko) yang terjadi sesudah penyerahan dan penerimaan.
3. Penerapan Pasal 1491 sampai dengan Pasal 1511 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang jaminan atas obyek jual beli dari penjual di dalam Akta Notaris meliputi jaminan tentang obyek jual beli adalah miliknya sendiri, tidak dalam dijaminkan, tidak disewakan, tidak dalam 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 merupakan pengurangan kewajiban penjual yang diperbolehkan oleh Pasal 1492 dan Pasal 1493 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
4. Penerapan Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang kewajiban pembeli untuk membayar harga jual beli secara tegas telah disebutkan di dalam Akta Notaris, yaitu dengan menyebut berapa harga jual beli dan kapan pembayarannya dilakukan sehingga Akta Notaris juga berfungsi sebagai tanda penerimaan harga jual beli. Bukti

pembayaran ini secara tegas disebutkan dengan kalimat telah dibayar seluruhnya dengan penuh dan cukup, dengan lengkap, secara tunai.

5. Dalam Akta Jual Beli Bangunan Rumah juga diatur tentang adanya jaminan penjual kepada pembeli bahwa pembeli dapat mengurus hak atas tanah yang akan dimohonkan serta kuasa-kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli untuk melakukan segala pengurusan yang berkaitan dengan permohonan hak atas tanahnya. Selain itu juga diatur tentang siapa yang harus membayar ongkos aktanya dan pemilihan kedudukan hukum para pihak.

a. Penerapan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

1) Kesepakatan para pihak

Penerapan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai sahnya 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 kepada pemilik bangunan rumah yang dijualnya dan pembeli yang bermaksud untuk membeli bangunan rumah yang dijual. Tanpa adanya kesepakatan, antara para pihak, Notaris tidak akan membuat akta yang diminta untuk dibuat oleh para pihak. Jadi para pihak yang menghadap kepada Notaris selaku

bersepakat sebelumnya.⁵¹ Hanya saja berdasarkan hasil penelitian di kantor Notaris, Notaris tidak secara jelas mengetahui kapan sebenarnya kesepakatan itu terjadi diantara para pihak.

Mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan, Notaris mengatakan bahwa para penghadap biasanya sudah sepakat adanya perjanjian jual beli bangunan rumah terlebih dahulu sebelum datang di kantor Notaris, dan kedatangan para pihak di kantor Notaris untuk menegaskan kembali kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya dengan hak serta kewajibannya masing-masing secara terperinci yang akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya.⁵¹

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

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

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

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

⁵¹ Wawancara dengan Notaris Hari Bagyo, Tanggal 1 Februari 2010.

⁵² Wawancara dengan Notaris Hari Bagyo, tanggal 1 Februari 2010.

penandatanganan akta ini dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah atau kuitansi.

Ada beberapa contoh-contoh premisse akta yang dibuat oleh Notaris yang masing-masing menerapkan kalimat kesepakatan dalam bahasa yang berbeda-beda:

a) “Bahwa jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah tersebut dilakukan dan diterima oleh para pihak dengan harga Rp.....(rupiah) jumlah mana dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal ditanda tangannya akta ini secara tunai, yang untuk penerimaan uang tersebut dibuatkan kuitansi tersendiri yang seberapa diperlukan mana akta ini berlaku pula sebagai kuitansinya”.⁵²

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

⁵³ *Ibid*

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

2) Kecakapan untuk bertindak

Kecakapan untuk bertindak ini meliputi dua hal, yaitu:

a) Kecakapan berdasarkan kedewasaan.

Mengenai batas usia dewasa bertindak dalam hukum (secara umum) sampai dengan saat ini belum ada dalam hukum positif Indonesia, batasan usia memang ada untuk tindakan hukum tertentu saja. Hal tersebut masih tetap menjadi masalah karena undang-undang yang ada (hukum positif) tidak menyebutkan dengan tegas batas umur dewasa tersebut. Sehingga untuk maksud dan tujuan tertentu hampir tiap peraturan perundang-undangan yang ada akan memberikan batas tersendiri batas umur mulai dewasa tersebut.

Dalam praktek Notaris melihat batas umur seseorang dikatakan dewasa didasarkan kepada Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, contohnya jika yang menghadap kepada Notaris untuk melakukan perbuatan hukum tertentu untuk atau atas dirinya sendiri atau untuk pihak atau orang lain, maka kepada yang bersangkutan akan diterapkan batas dewasa 21 tahun.

Dapat memahami, kenapa di antara para Notaris ada yang bersikap seperti itu. Setidaknya ada satu alasan kenapa hal seperti itu dilakukan. Yaitu, sebagai salah satu bentuk "kehati-hatian" ketika Notaris dalam menjalankan jabatannya. Karena ketentuan dewasa sampai saat ini tidak jelas dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga daripada menimbulkan akibat hukum di kemudian hari, maka para Notaris, mengambil keputusan batasan umur dewasa yaitu 21 tahun. Dan sudah tentu batas dewasa 21 tahun, ini merujuk kepada Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas.

Padahal kalau dikaji lebih jauh lagi batasan usia dewasa 21 tahun tersebut berasal dari Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebenarnya pasal tersebut tidak mengatur batas usia dewasa, tapi mengatur kebelum dewasa, disebutkan belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dalam hal ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah mengatur segala akibat hukum dari kebelum dewasa tersebut.

Untuk bertindak dihadapan Notaris (untuk penghadap dan saksi akta), Pasal 39 dan 40 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris telah memberikan batasan umur, yaitu 18 tahun. Batasan usia menghadap Notaris atau bertindak di hadapan Notaris tersebut mempunyai implikasi hukum yang rumit, karena tiap instansi menerapkan batasan usia tersendiri, sebagai contoh, jika seseorang

telah memiliki hak atas tanah yang diperoleh dari hibah atau diperoleh dari warisan, ketika usainya mencapai 18 tahun yang bersangkutan datang menghadap Notaris dengan maksud untuk menjual bidang tanah tersebut, karena sesuatu dan lain hal disepakati untuk terlebih dahulu dibuat akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Sesuai aturan hukum untuk menghadap Notaris yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk bertindak di hadapan Notaris. Kemudian si pembeli menindak lanjutinya dengan Akta Jual-beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan kedua akta tersebut. Permasalahannya, ketika akan dilakukan peralihan hak, Kantor Pertanahan akan menggunakan batasan usia dewasa, yaitu 21 (dua puluh satu) tahun. Alhasil peralihan hak tersebut akan ditolak oleh Kantor Pertanahan tersebut. Hal ini membuktikan di Indonesia belum ada keseragaman mengenai batas usia dewasa untuk bertindak secara umum didalam hukum.

Bahwa Kedewasaan secara yuridis selalu mengandung pengertian tentang adanya kewenangan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa adanya bantuan pihak lain, apakah ia, orang tua si anak atau wali si anak. Jadi seseorang adalah dewasa apabila orang itu diakui oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, dengan tanggung jawab sendiri atas apa yang ia lakukan jelas disini terdapatnya kewenangan seseorang untuk secara sendiri melakukan suatu perbuatan hukum.

Unsur dari kedewasaan, antara lain :

1. Indikator utama untuk menentukan kedewasaan secara hukum adalah adanya kewenangan pada seseorang untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, tanpa bantuan orang tua ataupun wali.
2. Seseorang yang telah dewasa dapat dibebani tanggung jawab atas segala perbuatan hukum yang dilakukannya.
3. Batasan usia tersebut harus merupakan pengaturan bagi perbuatan hukum secara umum, bukan untuk perbuatan hukum tertentu saja.

Berdasarkan uraian di atas dan pandangan secara umum dalam masyarakat sebagai hukum yang hidup, sangat beralasan batasan usia bertindak dalam hukum secara umum, yaitu 18 (delapan belas) tahun saja atau telah atau pernah menikah sebelum mencapai umur tersebut.

Dalam penerapan batas usia saksi akta (*saksi instrumentair* atau *insturmentaire getuigen*) berdasarkan Pasal 40 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, untuk akta-akta tertentu harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan menentukan lain, misalnya dalam pembuatan akta wasiat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 944 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa saksi-saksi instrumentair dalam pembuatan akta wasiat harus telah dewasa, dengan demikian batasan umum dewasa tersebut merujuk kepada Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dan saksi-saksi instrumentair dalam penyerahan Surat Wasiat Rahasia harus

disaksikan oleh 4 (empat) orang saksi, demikian pula dalam melakukan penutupan dan penyegelan surat wasiat tersebut di hadapan Notaris (Pasal 940 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

b) Kecakapan berdasarkan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan berdasarkan kemampuan ini dilakukan apabila penghadap ditaruh atau berada dibawah pengampuan, baik oleh karena gila atau karena dinyatakan pailit. Sama seperti halnya orang yang belum dewasa, mereka apabila datang menghadap Notaris akan ditolak dan yang menghadap Notaris haruslah benar-benar orang yang mengampunya berdasarkan keputusan dari Balai Harta Peninggalan. Untuk itu Notaris akan memeriksa surat-surat yang berkaitan, yaitu siapa yang berhak mengampunya dan harus pula ada ijin dari Pengadilan Negeri apabila akan melakukan perbuatan hukum berupa menjual bangunan rumah yang dimiliki oleh orang yang berada dibawah pengampuan.

Selain dari apa yang telah disebutkan dimuka, orang dapat melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang lain atau badan hukum tertentu. Orang dapat melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang lain asalkan orang tersebut mempunyai dasar, yaitu adanya surat kuasa. Selain itu apabila orang mewakili kepentingan dari suatu badan hukum, maka keterwakilan ini harus dibuktikan dari ketentuan anggaran dasar dari badan hukum tersebut.

Dari anggaran dasar dapat diketahui siapakah yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama badan hukum tersebut, yang dalam hal tertentu kewenangan itu tidak saja terletak pada satu orang, akan tetapi bisa lebih dari satu orang dan kadang-kadang harus memerlukan persetujuan dari pemegang saham untuk perseroan terbatas, anggota untuk koperasi dan pesero komanditer untuk perseroan komanditer.

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

1. diri sendiri;
2. bertindak selaku wali dari anak yang belum cukup umur;
3. bertindak selaku wali pengampu;
4. bertindak berdasarkan kuasa yang telah diterimanya, atau
5. bertindak mewakili badan hukum.

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

1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.yang mengatur bahwa jual beli tidak boleh dilakukan terhadap barang milik orang lain, dengan akibat batalnya jual beli tersebut.

3) Suatu hal tertentu

Obyek dari jual beli harus jelas wujudnya dan dalam penelitian jual beli bangunan rumah secara jelas disebutkan di dalam akta. Jika obyek tidak jelas Notaris akan menolaknya, dan jika hal tersebut tetap dilakukan oleh Notaris, akan berpotensi bermasalah dikemudian hari.⁵⁴ Kejelasan obyek ini meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Bangunan rumah tersebut berupa apa (misalnya dinding tembok atau kayu, lantai keramik atau tegel, atap genteng atau sirap, dan lain sebagainya).
2. Bangunan rumah seluas berapa meter persegi, serta fasilitas apa yang ada pada bangunan rumah tersebut, misalnya sambungan listrik berapa watt, sambungan air dari mana serta sambungan telepon.
3. Bangunan rumah berdiri di atas tanah negara yang bagaimana (misalnya bekas hak guna bangunan atau bekas hak eigendom atau erfpacht atau tanah negara yang diperoleh berdasarkan penunjukan dari pemerintah dan lain sebagainya), termasuk berapa luas tanah negara dimana bangunan rumah itu berdiri di atasnya.
4. Bangunan rumah yang dijual terletak dimana propinsi, kota atau kabupaten, kecamatan, kelurahan atau desa dan jalan apa serta nomor berapa.

⁵⁴ Wawancara dengan Notaris Hary Bagyo, Tanggal 1 Februari 2010.

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

Apabila bangunan rumah belum ada dimungkinkan perjanjian jual beli itu dibuat asalkan syarat tangguh sebagaimana diatur pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dipenuhi, artinya obyek jual beli bangunan rumah yang dibuat di hadapan Notaris, penerapan mengenai obyek misalnya sebagai berikut:

“Sebuah bangunan rumah tempat tinggal, yang terbuat dari dinding tembok dan papan, rangka kayu jati, atap genting, lantai tegel dan plesteran seluas lebih kurang 91,75 m² (Sembilan puluh satu koma tujuh puluh lima meter persegi), setempat dikenal dengan jalan... nomor..., yang berdiri di atas *Verbonding* Indonesia nomor ...(menyesuaikan status tanah negaranya, seperti bekas Hak Eigendom atau tanah garapan dan lain sebagainya) yang terletak di propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Candisari (dahulu Semarang Selatan), Kelurahan Kaliwiru, seluas kurang lebih...m² (...),”

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

4) Sebab yang halal

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

- a. Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Atas Tanah.
- b. Jual Beli Bangunan Dengan 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. Hal ini disebabkan oleh karena asas hukum pertanahan di Indonesia yang memisahkan antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang berada di atas tanah.

b. Penerapan mengenai ketentuan jual beli bangunan dalam Akta Notaris.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kewajiban yang utama bagi penjual adalah menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dan pada Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata penjual berkewajiban untuk menanggung atas barang yang dijualnya tersebut dan menanggung dari

cacat-cacat yang tersembunyi. Dari hasil penelitian diperoleh penerapan ketentuan mengenai kewajiban untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya dan kewajiban untuk menanggung barang yang telah dijualnya dan kewajiban untuk menanggung barang yang dijualnya dan menjamin atas cacat-cacat tersembunyi sebagai berikut:

1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya.

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

“Mulai hari ini apa yang telah dijual, dioperkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua, dan mulai hari ini pula segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian, bahaya-bahaya, pajak-pajak, bebanan-bebanan atau kewajiban-kewajiban lainnya atas apa yang dijual, dioperkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua.” Selanjutnya dalam bagian yang lain disebutkan demikian:

“Pihak pertama dengan ini melepaskan dan memindahkan haknya untuk memakai, menggunakan, menempati dan atau hak-hak lainnya yang pihak pertama mempunyainya, dan atau dapat mempergunakannya dan atau kelak memperolehnya dari instansi-instansi yang berwajib atas

tanah dimana bangunan rumah tersebut berdiri dan menjadi pekarangannya, demi kepentingan pihak kedua.”

Jika dicermati kalimat-kalimat sebagaimana tersebut di atas, maka sebenarnya kalimat yang ditulis oleh para Notaris tersebut mempunyai makna:

1. Kepemilikan obyek jual beli telah berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat jual beli telah ditanda tangani aktanya, adalah suatu hal yang wajar dalam jual beli yang kemudian ditegaskan dalam aktanya.
2. Segala keuntungan atau kerugian yang didapat sesudahnya berpindahnya obyek jual beli telah beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru, Ketentuan ini dimaksudkan agar setelah jual beli ditanda tangani para pihak tidak akan mempersoalkan adanya keuntungan atau kerugian atas apa yang diperjual belikan. Bisa saja karena setelah jual beli terjadi, timbul masalah seperti adanya keuntungan yang berlebih (karena ada barang atau barang yang berharga di halaman) atau terjadi kerugian yang tak terduga sebelumnya.
3. Adanya klausul penjual dibebaskan dari tuntutan atas keadaan obyek jual beli jika ada cacat yang tersembunyi atau yang kelihatan.

Hal ini sebagai salah satu asas kebebasan berkontrak meskipun agak menyimpang sedikit dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan cacat yang tersembunyi merupakan kewajiban bagi penjual

untuk menanggungnya. Akan tetapi oleh karena obyek jual beli adalah bangunan rumah yang secara fisik dapat dilihat wujudnya maka hal ini dapat dipahami.

Dengan demikian penerapan ketentuan mengenai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli seperti ketentuan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam Akta Notaris, memberikan kesamaan tafsir dari para pihak secara tegas dan siapapun yang membaca akta tersebut tidak dapat menafsirkan selain apa yang tertulis di dalam akta tersebut.

2. Kewajiban penjual untuk menanggung atas barang yang dijualnya.

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

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

Ada pula Notaris yang menuangkannya dalam suatu kalimat:

“Bahwa Pihak pertama selaku penjual menjamin kepada Pihak Kedua bahwa bangunan rumah yang diperjanjikan untuk dijual kepada Pihak Kedua dalam akta ini benar-benar miliknya dan Pihak Kedua akan dapat menempati rumah tersebut dengan tanpa adanya gangguan dari Pihak Ketiga manapun yang menyatakan memiliki atau turut serta memiliki rumah dimaksud.”

Selanjutnya diteruskan dengan kalimat:

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

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

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

Apabila kalimat dalam akta tersebut dikaji, maka paling tidak akan diketahui bahwa penjual memberikan suatu jaminan atau menanggung

atas barang yang dijualnya kepada pembeli, beberapa hal sebagai berikut:

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

Jaminan-jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sebagaimana tersebut didalam Akta Notaris, merupakan penerapan dari ketentuan Pasal 1491 sampai dengan 1511 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Meskipun tidak ada jaminan atas obyek dari cacat-cacat, baik yang kelihatan atau tersembunyi, hal ini merupakan penerapan dari ketentuan Pasal 1492 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai tidak adanya janji penanggungan dari penjual untuk menanggung dari obyek jual beli dari cacat-cacat yang kelihatan atau yang tersembunyi. Sebagaimana telah disebutkan di atas dalam hal ini merupakan pengurangan atas kewajiban penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1493 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa dalam perjanjian boleh diperluas atau dikurangi kewajibannya

masing-masing pihak. Selain itu, hal ini disebabkan oleh karena obyek jual beli dapat dilihat secara fisik secara jelas, sehingga kewajiban untuk menanggung obyek dari cacat yang kelihatan maupun cacat yang tersembunyi tidak diatur dalam Akta Notaris dan penjual dikurangi kewajiban untuk menanggungnya.

c. Penerapan kewajiban dari pembeli dalam Akta Notaris.

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

Yang disebut dalam premisse ditulis dalam suatu kalimat sebagai berikut:

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

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

“Bahwa jual beli rumah dan pengoperan hak atas tanah tersebut dilakukan dan diterima oleh para pihak dengan harga Rp... (Rupiah) Jumlah mana yang dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal ditanda tangannya akta ini secara tunai, yang untuk penerimaan uang tersebut dibuatkan kuitansi tersendiri yang seberapa diperlukan maka akta ini berlaku pula sebagai kuitansinya.

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

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

Dengan klausula dengan harga jual beli beserta kapan pembayaran itu dilaksanakan maka bagi para pihak terutama penjual tidak dapat mengatakan dikemudian hari bahwa harga jual belinya belum dibayar sama sekali oleh pembeli atau belum dibayar sebagian oleh pembeli.

Juga apabila harga yang disebutkan ternyata tidak sesuai dengan kenyataan, maka harga jual beli sebagaimana yang disebutkan dalam akta adalah yang tetap menjadi pedoman.

d. Hal-hal lain yang diatur dalam jual beli bangunan.

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

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

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

1. Siapa yang harus membayar ongkos aktanya, yang dapat diketahui dari kalimat:

“Biaya akta ini ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua” atau Biaya mengenai pembuatan akta ini, bea meterai dan salinan-salinannya, menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh pihak kesatu atau penjual serta biaya-biaya pengosongan bila tiba saatnya menjadi beban dan resiko penjual. Ada juga yang menuliskannya:

“Bahwa biaya pembuatan akta ini dan salinan-salinannya dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua.

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

2. Mengenai tempat kediaman hukum dari parapihak manakala terjadi sengketa atas jual beli dikemudian hari. Tempat kediaman hukum merupakan pilihan dari kedua belah pihak, manakala dikemudian hari terjadi sengketa antara para pihak tentang jual beli yang telah dilakukannya. Mengenai hal ini dalam akta secara tegas dinyatakan sebagai berikut:

“Para pihak telah memilih tempat kediaman yang tetap dan umum (domisili) mengenai akta ini dan segala akibatnya yang timbul di

Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Semarang.”. adapula yang menuliskannya dengan:

“Segala sesuatu yang mengenai perjanjian ini dan akibatnya yang ada para pihak telah memilih tempat kediaman hukum umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.”

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

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan kuat, apabila dibuat sesuai prosedur atau peraturan hukum yang berlaku, sehingga dalam membuat akta Notaris harus benar-benar teliti dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta notaris, perlu diketahui pendapat Hari Bagyo, Notaris di Semarang yang menyatakan bahwa:

1. “apabila syarat-syarat yang tercantum dalam pasal-pasal dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterapkan pada akta jual beli bangunan dipenuhi dan benar-benar dicantumkan pada akta tersebut, maka akta tersebut menjadi sempurna dan merupakan akta otentik.”
2. “tidaklah mungkin seorang Notaris membuat akta bahwa penghadap atau para pihak belum dewasa tetapi tetap saja dibuatkan akta, dan sulit diterima bahwa dalam pembuatan akta Notaris tidak

mengindahkan ketentuan yang ditentukan oleh Undang-undang, karena hal ini akan merugikan Notaris sendiri, apalagi selalu di bawah pengawasan Pengadilan.”

3. “jadi kendala-kendala yang timbul justru dari para pihak atau penghadap bukan di Notaris, hal ini dikarenakan:

Dalam konstruksi Hukum Kenotariatan, bahwa salah satu tugas jabatan Notaris yaitu “memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku”, hal ini sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu “.....Notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut” (Putusan Mahkamah Agung Nomor : 702 K/Sip/1973, 5 September 1973).

Bahwa sejak kehadiran institusi Notaris di Indonesia (bahkan di Negara asalnya – Belanda), maka konstruksi hukum kedudukan Notaris, yaitu, **pertama**, Notaris bukan sebagai pihak dalam akta. **Kedua**, Notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan kedalam bentuk akta otentik atau akta Notaris. **Ketiga**, keinginan atau niat untuk membuat akta tertentu tidak

akan pernah berasal dari Notaris, tapi sudah pasti berasal keinginan para pihak sendiri.

Apabila dua orang datang kepada seorang Notaris, menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat dua orang tadi dalam suatu akta.

Setelah penulis melakukan penelitian, dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak menemukan kendala dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris. Hal ini dikarenakan sesuai dengan tugas jabatan Notaris hanya memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Sehingga Notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut” Hal ini sesuai dengan.Putusan Mahkamah Agung Nomor : 702 K/Sip/1973, 5 September 1973.

Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan alat bukti tersebut berada dalam tataran Hukum Perdata, dan bahwa Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau di hadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkaskannya secara lahiriah, formil dan materil dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta. Peran Notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada, apapun nasihat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan Notaris.

Keterangan atau pernyataan dan keinginan para pihak yang diutarakan di hadapan Notaris merupakan bahan dasar untuk Notaris untuk membuat akta sesuai keinginan para pihak yang menghadap Notaris, tanpa adanya keterangan atau pernyataan dan keinginan dari

para pihak tidak mungkin Notaris untuk membuat akta. Kalaupun ada pernyataan atau keterangan yang diduga palsu dicantumkan dimasukkan ke dalam akta otentik, tidak menyebabkan akta tersebut palsu. Contohnya kedalam akta otentik dimasukkan keterangan berdasarkan surat nikah yang diperlihatkan kepada Notaris atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pengamatan secara fisik asli, jika ternyata terbukti surat nikah atau KTP palsu tersebut, tidak berarti Notaris memasukkan atau mencantumkan keterangan palsu ke dalam akta Notaris (Pasal 264 ayat (1) angka (1) KUHP) dan Pasal 266 ayat (1) KUHP). Secara materil kepalsuan atas hal tersebut merupakan tanggungjawab para pihak yang bersangkutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan di muka, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum atau standar, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata , yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu mengenai kewajiban yang utama bagi penjual adalah menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli, Pasal 1491 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu mengenai penjual berkewajiban untuk menanggung atas barang yang dijualnya tersebut dan menanggung dari cacat-cacat yang tersembunyi, Pasal 1491-1511 mengenai jaminan-jaminan yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sebagaimana tersebut di dalam akta Notaris, Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu mengenai kewajiban yang utama dari pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditetapkan pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian.

2. 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 yaitu “memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku”, hal ini sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu “.....Notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut” (Putusan Mahkamah Agung Nomor : 702 K/Sip/1973, 5 September 1973).

B. Saran

1. Mungkin jika para pihak memahami betapa pentingnya fungsi akta Notaris, kiranya sangat tepat apabila para pihak yang akan membuat perjanjian jual beli bangunan rumah, membuatnya dengan akta Notaris, oleh karena di dalam akta tersebut secara jelas dimuat syarat-syarat, hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dan lebih daripada itu dengan akta Notaris, perjanjian tersebut menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang menikat bagi para pihak (termasuk

pihak ketiga) dan mengikat pula bagi hakim dan pelaksanaan pemenuhan isi perjanjian dapat dieksekusi dengan dibuatnya “grosse akta” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan hakim.

2. Mari kita gali kembali makna otensitas akta Notaris, sehingga menjadi pedoman untuk para Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*. Jilid I, penerbit Djambatan, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian hukum dalam praktik*. sinar grafika, Jakarta.
- G.H.S Lumban Tobing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga , Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan, Jual Beli*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2006, *Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Komar Andasasmita, 2000, *Notaris II Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya.*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung.
- M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju, Bandung.
- Rochmat Soemitro, 2001, *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Refika Aditama, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra abardin, Bandung.
- R.Soegondo Notodisuryo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta.
- Salim HS, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sigit Irianto, 2000, *Asas-asas Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Undang-undang)*. Fakultas Hukum UNTAG, Semarang.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980, *Hukum Perutangan Bagian, Seksi Hukum Perdata*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.

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

-----, 2002, *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.

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

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Undang-undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perusahaan Terbatas.

Undang-undang No.28 Tahun 2004 Tentang Yayasan.

Undang-undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-undang Hukum Dagang.