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

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

M. ADITYA WARMAN
NIM. 50 2018 411P

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2022

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA AKTA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS

NAMA	:	**M. Aditya Warman**
NIM	:	**50 2018 411.P**
PROGRAM STUDI	:	**Hukum Program Sarjana**
PROGRAM KEKHUSUSAN	:	**Hukum Perdata**

Pembimbing,

1. **Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH** ( )
2. **Mona Wulandari, SH., MH** ( )

Palembang, 27 Agustus 2022

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Reny Okprianti, SH., M.Hum ( )

Anggota :1. Rusniati, SE., SH., MH ( )

2. Burhanuddin, SH., MH ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/0217086201

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. ADITYA WARMAN

NIM : 50 2018 411.P

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

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

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan keaslian ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, 24 Agustus 2022

M. ADITYA WARMAN

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadirat Allah SWT dan shalawat serta salam yang tak henti-hentinya kepada Rasul Allah Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : "**PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA AKTA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS**".

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan dan kekhilafan semua ini karena penulis adalah sebagai manusiabiasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kekurangan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilampaui, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM, selaku Rektor Universitas Mughammadiyah Palembang.
2. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas HukumUniversitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, selaku Pembimbing I, yang telah banyak memberikan petunjuk dan arahan-arahan teknik dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Mona Wulandari, SH., MH, pembimbing II, yang telah banyak memberikan petunjuk dan arahan-arahan teknik dalam penulisan dan penyusunan skripsi.
7. Bapak Dr. Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

8. Bapak dan Ibu Dosen serta karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Ayahanda dan Ibunda serta seluruh keluarga besar yang rtelah memberikan dukungan, semangat, kasih sayang yang tak terhingga, memberikan arahan dan mendoakan kelancaran, keberhasilan untuk meraih gelar kesarjanaan ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu peneyelesaian skripsi ini.

Semoga semua jasa baik mereka diterima oleh Allah SWT, sebagai amal sholeh dan mendapatkan ganjaran yang tidak terhingga. Amin yarobbal Alamin.

Akhir kata segala keritik dan saran dari pembaca, penulis terima dengan senang hati dan untuk itu penulis ucapkan terima kasih..

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, 2022

Penulis

M. Aditya Warman

MOTTO :

"Tidaklah dia menyadari bahwa sesungguhnya Allah melihat segala perbuatannya"

(Q.S. Al-Alaq : 14)

Ku persembahkan kepada :

- Ayahanda & Ibunda tercinta
- Saudara-Saudaraku tersayang
- Seseorang yang kusayang
- Sahabat-sahabat seperjuangan
- Almamater ku

ABSTRAK

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

OLEH
M. ADITYA WARMAN

Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstatir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti keentuan-ketentuan yang dicantumkan dalam perundang-undangan yang berlaku mengenai hal itu, antara lain KUH Perdata dan Peraturan Jabatan Notaris.

Untuk mengetahui da menjelaskan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah di dalam akta notaris, juga untuk mengetahui dan memahami kendala yang dihadapi notaris dalam perbuatan akta jual beli bangunan rumah.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Prdata pada akta jual beli bangunan rumah di dalam akta otaris adalah ada beberapa persyaratan umum atau standar, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang Jabatan Notaris Meliputi Pasal 1320, 1459, 1491, 1511. Dan Pasal 1513 KUH Perdata.

Kendala yang dihadapi notaris dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah adalah: tidak ada kendala, yang mungkin terjadi pada para pihak atau para penghadap itu sendiri. Hal ini dikarenakan salah satu tugas jabatan notaris yaitu: "memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatika aturan hukum yang berlaku" sebagaimana pula tersebut dalam yudisfrudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:' …. Notaris fungsinya hanya mencatat atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki da dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut (putusan MA. No. 702.K/sip/1973, 5 September 1973).

Kata Kunci : *penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada akta notaris.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN ii

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI iv

KATA PENGANTAR v

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN vii

ABSTRAK viii

DAFTAR ISI ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Permasalahan 6

C. Ruang Lingkup dan Tujuan 6

D. Kerangka Konspetual 7

E. Metode Penelitian 8

F. Sistematika Penulisan 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Akta Otentik 12

B. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik 19

C. Pengertian Perjanjian 22

D. Pengertian Jual Beli 26

E. Saat Terjadinya Jual Beli 27

BAB III PEMBAHASAN

A. Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Pada Jual Beli Bangunan 33

B. Kendala Yang Dihadapi Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Bangunan Rumah..... 35

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 40

B. Saran-saran..... 41

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB. I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan sehari-hari pada dasarnya meliputi kebutuhan akan pangan, sandang dan papan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, diperoleh melalui berbagai cara, diantaranya dengan cara membangun rumah atau bangunan di atas tanah milik sendiri, membangun rumah di atas 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 adapt menggunakan asas yang disebut "asas pemisahan horizontal" yang dalam bahasa belanda disebut "*horizontale scheiding*" membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan 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 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 diperjanjikan".

[1]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 20

Setiap melakukan hubungan hukum dalam kehidupan modern dewasa ini para pihak biasanya diaktulisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat dalam bentuk akta, di samping memudahkan pembuktian apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi.

Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Suatu perjanjian muncul berdasarkan apa yang oleh para pihak dapat disimpulkan dari pernyataan atau tindakan mereka dengan maksud dan tujuan (kehendak) bertimbal balik serta dari akibat-akibat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak sebagai akibat tingkah laku mereka itu.[2]

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian 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.[3]

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai para pihak atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

---

[2]R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 417

[3]Purwahit Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 55

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 satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, misalnya si penjual menginginkan sesuatu barang dari si penjual.

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnnya. Dalam artian bahwa sebenarnya setiap orang dan sesama orang lainnya dapat tindak seolah pembuat undang-undang dengan menggunakan perjanjian.[4] Hal ini berate, 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 KUH 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 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 KUH Perdata menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan dinamakan

[4]Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 101

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 KUH Perdata juga tidak dijelaskan. Barulah setelah dua belas tahun berlakunya *Burgelijke Weetbook* 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 notaries 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. No3) mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.[5]

Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada saat ini, menyebutkan bhwa: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini".

Hal ini diperjelas dengan bunyi Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 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

[5]G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hlm. 20

Apabila diamati ternyata ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris tidak lain merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 1868 KUH 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.[6]

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 ataun 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 akta, maka ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Notaris hanya

[6]Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-SerbiPraktek Notaris*, Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm. 162

mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakan 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 KUH Perdata 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.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas penulis merasa tertarik untuk mengdakan penelitian lebih mendalam lagi yang hasilnya akan dituangkan ke dalam bentuk skripsi dengan judul: “PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA AKTA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI DALAM AKTA NOTARIS”

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

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

2. Apakah kendala yang dihadapi notaris dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian terutama dititik beratkan pada penelusuran terhadap penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah di dalam akta notaris, tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang ada kaitannya.

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah di dalam akta notaris.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala yang dihadapi notaris dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah

Hasil penelitian ini dipergunakan untuk melengkapi pengetahuan teoritis yang diperoleh selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dan diharapkan bermanfaat sebagai tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan, khususnya hukum perdata, sekaligus merupakan sumbangan pemikiran yang dipersembahkan kepada almamater.

D. Defenisi Konseptual

Defenisi konseptual merupakan pengertian dasar dalam suatu penulisan yang memuat istilah-istilah, batasan-batasan serta pembahasan yang akan dijabarkan dalam penulisan karya ilmiah. Agar tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta untuk mempermudah pengertian, maka dalam uraian di bawah ini akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini sebagai berikut:

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[7]
2. Jual beli berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata adalah: Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
3. Akta otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dan dimana akta itu dibuatnya.
4. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. (Pasal 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004).

E. Metode Penelitian

[7]R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 49

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkut paut dengan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah di dalam akta Notaris, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum *normatif* yang bersifat *deskriptif* (menggambarkan) dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesa.

1. Teknik pengumpulan data

   Teknik pengumpulan data sekunder dititik beratkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengkaji:

   a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah dan semua ketentuan peraturan yang berlaku;
   b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu yang sejalan dengan permasalahan dalam skripsi ini;
   c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus bahasa, ensiklopedia dan lainnya.

2. Teknik pengolahan data

   Setelah data terkumpul, maka data tersebut diolah guna mendapatkan data yang terbaik. Dalam pengolahan data tersebut, penulis melakukan kegiatan *editing*, yaitu data yang diperoleh diperiksa dan diteliti lagi mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenarannya, sehingga terhindar dari kekeliruan dan kesalahan.

3. Analisa Data

Analisa data dilakukan secara *kualitatif* yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek *normatif* atau *yuridis* melalui metode yang bersifat *deskriptif analitis* yang menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum. [8]

F. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan buku pedoman penyusunan skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah palembang, penulisan skripsi ini secara keseluruhan tersusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab. I. Pendahuluan, berisi mengenai latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, defenisi konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab. II. Tinjauan Pustaka, memaparkan tinjauan pustaka yang menyajikan mengenai akta otentik, kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik, pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, Wanprestasi, pengertian jual beli, saat terjadinya jual beli.

Bab. III. Pembahasan, yang berisikan paparan tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai perapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata

[8]Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 129

pada akta jual beli bangunan rumah di dalam akta notarisdan juga kendala yang dihadapi notaris dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah.

Bab. IV. Penutup, pada bagian penutup ini merupakan akhir pembahasan skripsi ini yang diformat dalam kesimpulan dan saran-saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional,* Djambatan, Jakarta, 2007

Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan, Jual Beli,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

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

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya,* Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat

Lumban Tobing GHS, *Peraturan Jabatan Notaris,* Erlangga, Jakarta, 1991

Purwahit Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan,* Mandar Maju, Bandung, 1994

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan,* Bina Cipta, 1987

R. Soegondo, *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan,* Jakarta, 1993.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta, 2002

Salim HS, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak,* Sinar Grafika, Jakarta, 2003

Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris,* Van Hoeve, Jakarta, 2000

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris