

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



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**OLEH**

**DWI OKTARIANI  
50 2013 198**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

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



**Nama : DWI OKTARIANI**

**Nim : 502013198**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pidana**

**Pembimbing,**

**Zulfikri Nawawi, AH., MH.**

(  )

**Palembang,**

**2017**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :**

**Ketua : Hj. Alriza Gusti, SH., M.Hum.**

(  )

**Anggota : 1. Renny Okpirianti, SH., M.Hum.**

(  )

**2. Mona Wulandari, SH., MH.**

(  )

**DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum**  
**NBM/NIDN : 791348/0006046009**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM**

**PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata 1 bagi:

**N A M A : DWI OKTARIANI**  
**N I M : 50 2013 198**  
**PRODI : ILMU HUKUM**  
**JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-  
UNDANG HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI  
BANGUNAN RUMAH DALAM AKTA NOTARIS**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar :

**SARJANA HUKUM**

**Dosen Pembimbing,**



**Zulfikri Nawawi, AH., MH**

**Diketahui  
Wakil Dekan.I,**



**Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : DWI OKTARIANI

NIM : 50 2013 198

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

“PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH 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, Februari 2017



Yang menyatakan,

DWI OKTARIANI

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, serta shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

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

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

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

1. Bapak Dr. ABID DJAZULI, SE., MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Zulfikri Nawawi, SH., MH, selaku Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan petunjuk-petunjuk dan arahan-arahan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak H. Samsulhadi, SH., MH selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Ayahanda dan Ibunda, Kakanda dan Adinda, serta seluruh keluarga yang telah banyak memotivasi penulis untuk meraih gelar kesarjanaan ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, akhirnya segala kritik dan saran penulis terima guna perbaikan dimasa-masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Februari 2017

Penulis,



DWI OKTARIANI

## MOTTO

*“Barang siapa yang mengerjakan kesalahan atau dosa kemudian dituduhkannya kepada orang yang tidak bersalah maka sesungguhnya ia telah berbuat sesuatu kebohongan besar”*

(QS: An-Nisa: 112)

**Ku Persembahkan kepada:**

- ~ Ayahanda dan Ibunda yang tercinta
- ~ Saudara-saudaraku yang tersayang
- ~ Sahabat-sahabatku
- ~ Almamater yang kubanggakan

## ABSTRAK

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

DWI OKTARIANI

Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikostatir 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.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menjelaskan penerapan pasal-pasal kitab undang-undang hukum perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris dan juga untuk mengetahui dan memahami seorang notaris menemukan kendala-kendala yang dihadapi dalam menerapkan pasal-pasal kitab undang-undang hukum perdata pada akta jual beli bangunan rumah.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami penerapanberbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan notaris ada beberapa persyaratan umum atau standart, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang Jabatan Notaris. Meliputi Pasal 1320, 1459, 1491, 1511, dan Pasal 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 yang 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 atura hukum yang berlaku” sebagaimana pula tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu “...notaris fungsinya hanya mencatat 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 MA No:702 K/Sip/1973, 5 September 1973).

Kata kunci: Penerapan Pasal-pasal KUH Perdata. Pada akta notaris.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYTAAAN KEASLIAN.....	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.....	7
D. Defenisi Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	10
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Perjanjian.....	12
B. Pengertian Jual Bali.....	15
C. Saat Terjadinya Jual Beli.....	16
D. Akta Otentik.....	21

E. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik.....	28
BAB. III. PEMBAHASAN	
A. Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pada Jual Beli Bangunan Rumah Dalam Akta Notaris.....	33
B. Kendala-kendala Yang Dihadapi Notaris Dalam Penerapan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pada Akta Jual Beli Bangunan Rumah Dalam Akta Notaris.....	35
BAB. IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	40
B. Saran-saran.....	41
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-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 scheidings*” membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah.<sup>1</sup>

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

---

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

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

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 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) bertimbang balik serta dari akibat-akibat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada para pihak sebagai akibat tingkah laku mereka itu.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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

---

<sup>2</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 417

<sup>3</sup>Purwahit Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 55

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 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 membuatnya. Dalam artian bahwa sebenarnya setiap orang dan sesama orang lainnya dapat tindak seolah pembuat undang-undang dengan menggunakan perjanjian.<sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 101

Dalam hubungan tersebut di atas, Pasal 1867 KUH 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.

Pegawai umum atau pejabat umum di dalam Pasal 1868 KUH Perdata juga tidak dijelaskan. Barulah setelah dua belas tahun berlakunya *Burgelijke Wetboek* 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.<sup>5</sup>

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

---

<sup>5</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hlm. 20

untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya

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.<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup>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 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 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 mengadakan penelitian lebih mendalam lagi yang hasilnya akan dituangkan ke dalam bentuk skripsi dengan judul: “PENERAPAN PASAL-PASAL KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DALAM AKTA NOTARIS”

## **B. Permasalahan**

Adapun yang menjadi permasalahan adalah 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 dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada 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 bangunan rumah 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 dalam akta notaris,
2. Untuk mengetahui dan memahami seorang notaries menemukan kendala-kendala yang dihadapi dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum perdata pada 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.<sup>7</sup>
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).

---

<sup>7</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 49

## E. Metode Penelitian

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan paut dengan penrapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum perdata pada jual beli bangunan rumah 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.<sup>8</sup>

## F. Sistematika Penulisan

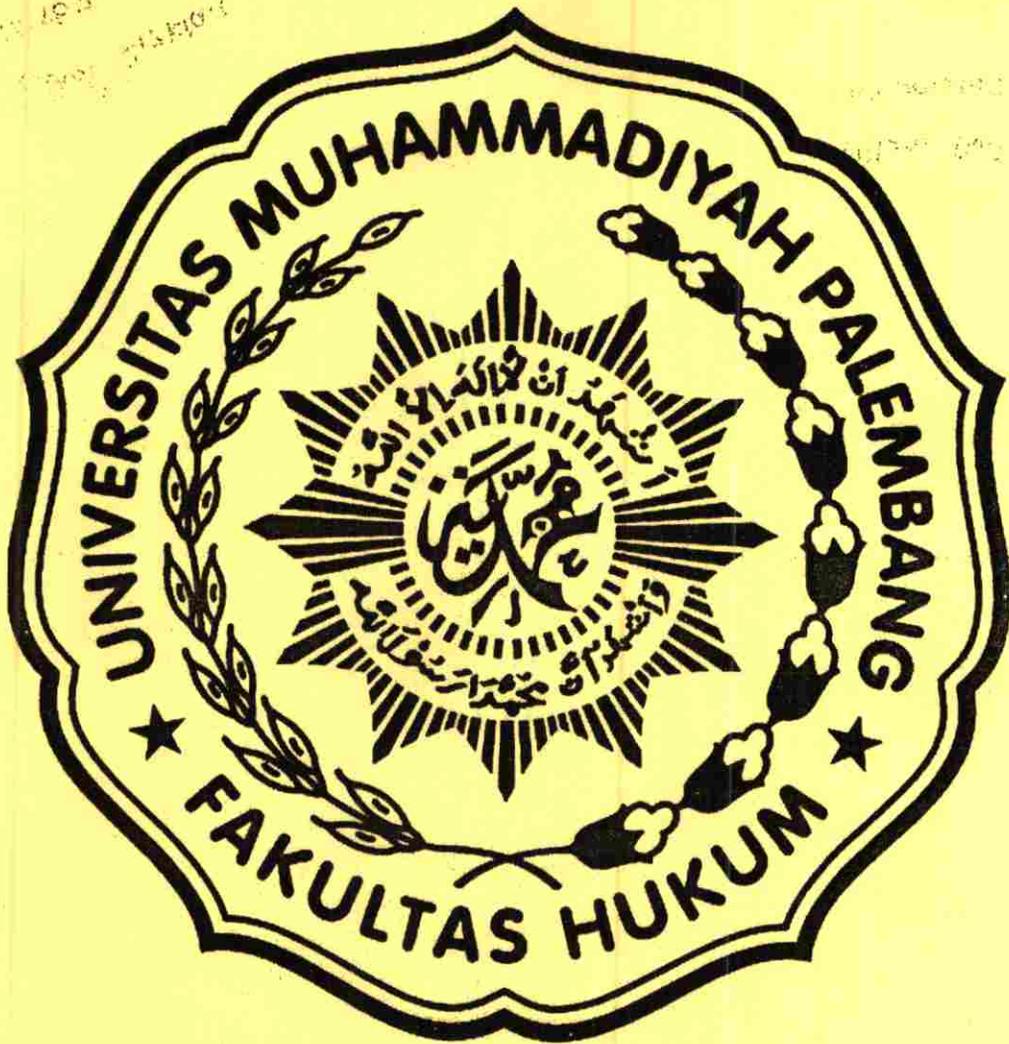
Sesuai dengan buku pedoman penyusunan skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, penulisan skripsi ini secara keseluruhan tersusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

- 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 pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, Wanprestasi, pengertian jual beli, saat terjadinya jual beli, akta otentik, akta dibawah tangan, surat biasa, anatomi akta notaris, tugas dan wewenang notaris serta fungsi akta notaris.

---

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 129

- Bab. III. Pembahasan, yang berisikan paparan tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris, dan juga mengenai seorang notaris menemukan kendala-kendala yang dihadapi dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah.
- Bab. IV. Penutup, pada bagian penutup ini merupakan akhir pembahasan skripsi ini yang diformat dalam kesimpulan dan saran-saran.



## BAB. II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. 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 memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>9</sup>

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 *overenkomst* yang dikenal dua istilah terjemahannya, yaitu:<sup>10</sup>

- a. Perjanjian
- b. Persetujuan.

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

---

<sup>9</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

<sup>10</sup>R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. IX

Melalui apa yang disebut dengan 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 namun karena kekuasaan peraturan perundang-undangan yang dipaksakan kepada orang atau badan hukum.

Undang-undang memberikan defenisi dari perjanjian yaitu pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut R. Setiawan, defenisi tersebut belum lengkap, karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya 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.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 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:<sup>12</sup>

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.

Sebagaimana disebutkan dalam doktrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat

---

<sup>12</sup>Purwahit Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 46

hukum. Dalam defenisi 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.<sup>13</sup>

Jdi 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.

## **B. 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”.

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

---

<sup>13</sup>Salim. HS, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 26

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.<sup>14</sup> Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan menyerahkan uang oleh pembeli kepada penjual. Meskipun demikian Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya melihat jual beli dari sisi hukum perikatannya saja.<sup>15</sup>

### C. Saat Terjadinya Jual Beli

Perikatan atau perjanjian di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata merupakan perjanjian yang menganut asas konsensualisme. Yang dimaksud dengan konsensus atau kesepakatan adalah tercapainya kata sepakat atau kesesuaian kehendak diantara para pihak, artinya apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh pihak yang lain secara timbale balik. Kedua kehendak ini bertemu dalam kesepakatan tersebut. tercapainya kata sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan,

---

<sup>14</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Seri Hukum Perikatan, Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 18

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 8

misalnya, “setuju”, “*accord*”, “*oke*” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.<sup>16</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa, hukum perjanjian pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata menganut asas konsensualisme yang 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

---

<sup>16</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 3

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.<sup>17</sup> 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.<sup>18</sup> 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 adanya pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, tentu saja pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat adalah pernyataan secara obyektif dapat dipercaya atau yang sungguh-sungguh memang dikehendaki oleh para pihak. Pernyataan yang dilakukan secara tidak sungguh-sungguh atau

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 5

<sup>18</sup>Subekti, *Op. Cit*, hlm. 6

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 tidak mampu karena orang tersebut ditaruh di bawah pengampuan. Apabila suatu perjanjian dibuat oleh orang yang belum dewasa, atau orang yang ditaruh di bawah 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 di bawah 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 kehilafan 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.<sup>19</sup> meskipun dalam prinsipnya kebendaan tersebut harus sudah ditentukan jenisnya, akan tetapi Pasal 1334 Kitab Undang-undang Hukum 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.

---

<sup>19</sup>Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Op. Cit*, hlm. 7

Jadi dengan demikian dimungkinkan adanya perjanjian yang obyeknya belum ada pada saat perjanjian, konsekuensi siakunya perikatan bersyarat (dengan syarat tangguh) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian dengan syarat tangguh ini, jika waktu yang ditentukan kebenarannya belum juga ada, menjadi perikatan tersebut batal demi hukum.

Sebab yang halal sebagai subyektif 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.

#### **D. 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. Akata harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
3. Akta dibuat oleh atau pejabat umum yang berwenang membuat akta itu.<sup>20</sup>

Adapun pejabat umum yang dimaksud tersebut di atas adalah pejabat Notaris sebagaimana ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 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:

1. Kosul Jenderal, berdasarkan Konsulair Wet , diberi wewenang untuk membuat akta otentik, seperti halnya kewenangan yang berada atau dipunyai oleh pejabat umum, yaitu Notaris;
2. Kepala 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

---

<sup>20</sup>GHS. Lumban Tobing, *Op. Cit*, hlm. 47

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.

Disamping 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 Perdata).

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:<sup>21</sup>

***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),
5. Hibah berhubungan 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 campuran (Pasal 132 dan 133),
9. Pemulihan kembali harta campuran yang telah dipisah (harus otentik, Pasal 196)

---

<sup>21</sup>Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, hlm. 1611-1614

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. Keingkarannya 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 Nomor 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 dasar 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 pendiri, 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),
2. Pendirian, perubahan dan pembubaran yayasan harus otentik (Undang-undang Nomor 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 formal 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 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.

#### **E. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik**

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris 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.

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 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:<sup>22</sup>

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),
3. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi Pasal 1404 dan Pasal 1406 Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
4. Akta protes weseldan cek (Pasal 143 dan Pasal 218 Kitab Undang-undang Hukum Perdata),
5. Akta catatan sipil (Pasal 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

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, otentisitas dari akta notaris tersebut menjadikan notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam

---

<sup>22</sup>R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, 1993, hlm. 53

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 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 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 dengan derajat ketiga, 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).



### **BAB. III**

#### **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.

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 Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 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 kewajiabn 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 notaries, 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 tagas 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.

**B. Kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam penerapan 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 Elmadiantini, notaries di kota Palembang 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. Tidak 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, apalagi selalu di bawah pengawasan pengadilan.

3. Jadi kendala-kendala yang timbul justru dari para pihak atau penghadap bukan notaries, hal ini dikarenakan:

Dalam kontruksi hukum kenotaristan, 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 notaries tersebut, tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaries tersebut” (Putusan Mahkamah Agung Nomor: 702 k/Sip/1973, 5 Septemeber 1973).

Bahwa sejak kehadiran institusi notaris di Indonesia (bahkan di negara asalnya-Belanda), maka kontruksi hukum kedudukan notaries, 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, tetapi sudah 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 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.

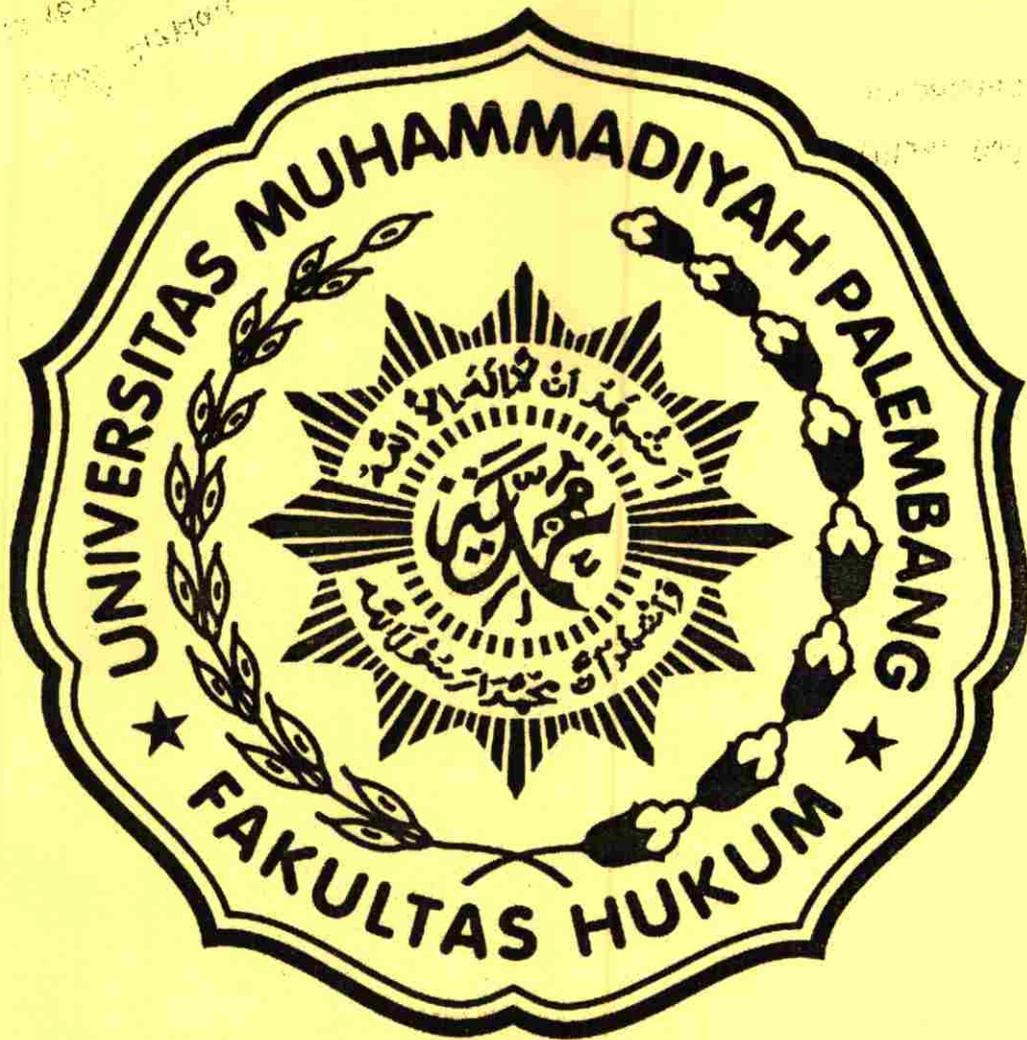
Dari apa yang telah diuraikan di atas, dapat diketahui bahwa notaris tidak menemukan kendala dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta notaris. Hal ini dikarenakan sesuai dengan tugas jabatan notaris hanya memformulasikan keinginan atau 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 notaries 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 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 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 bagi notaries 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. Walaupun 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 tanggung jawab para pihak yang bersangkutan.



## **BAB. IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan uraian pada bab-bab terdahulu, terutama yang ada sangkut pautnya dengan permasalahan, maka dapat ditarik kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut:

#### **A. Kesimpulan**

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 Jabatan notaris. Meliputi Pasal 1320, 1459, 1491, 1511, dan Pasal 1513 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
2. Notaris dalam menerapkan pasal-pasal pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam akta yang dibuatnya tidak menemukan kendala, kendala yang 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” sebagaimana pula tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu “... notaris fungsinya hanya mencatat 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 MA No:702 K/Sip/1973, 5 September 1973).

## **B. Saran-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.
2. Mari kita gali kembali makna otentisitas akta notaris, sehingga menjadi pedoman untuk para notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### 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 Andasmita, *Notaris II Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, 1988
- 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, Bandung, 1987
- R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta, 1993
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- , *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002
- Salim HS, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Parktek Notaris*, Van Hoeve, Jakarta, 2000

**Peraturan Perundang-undangan:**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomo 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang  
Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris