

**ASPEK HUKUM PERDATA PADA PERJANJIAN JUAL BELI
BANGUNAN RUMAH DI HADAPAN NOTARIS PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KANTOR
NOTARIS SERDANG BEDAGAI**

SKRIPSI

**Diajukan Dalam Rangka
Memenuhi Tugas Akhir
Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

HADIRAT MASA NAZARA

NPM : 08. 840. 0071

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2012**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)15/7/24


**LEMBARAN PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

I. PENULIS

NAMA : HADIRAT MASA NAZARA
NPM : 08.840.0071
BIDANG : HUKUM KEPRDATAAN
JUDUL : ASPEK HUKUM PERDATA PADA PERJANJIAN JUAL BELI
BANGUNAN RUMAH DI HADAPAN NOTARIS PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) DI KANTOR NOTARIS SERDANG BEDAGAI

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. NAMA : H. GHULAM MUHAMMAD, SH, M.HUM
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

2. NAMA : SRI HIDAYANI, SH, M.HUM
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. KETUA : H. MASWANDI, SH, M.HUM
2. SEKRETARIS : ZAINI MUNAWIR, SH, M.HUM
3. PENGUJI I : H. GHULAM MUHAMMAD, SH, M.HUM
4. PENGUJI II : SRI HIDAYANI, SH, M.HUM


1 
2 
3 
4 

DISETUJUI OLEH :

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**


PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, MH

**KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN**


ZAINI MUNAWIR, SH, M.HUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)15/7/24

ABSTRAKSI

ASPEK HUKUM PERDATA PADA PERJANJIAN JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI HADAPAN NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

OLEH

HADIRAT MASA NAZARA

NPM 08.840.0071

BIDANG HUKUM PERDATA

Secara umum jual beli yang dilakukan secara tertulis oleh para pihak bertujuan 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.

Dalam kitab Undang undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1338(1) dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya, apabila objek hukum yang dilakukan tidak berdasarkan niat yang tulus, maka secara otomatis hukum perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum. Sehingga masing masing pihak tidak mempunyai dasar penuntutan di hadapan hakim.

Akan tetapi, apabila hukum perjanjian tidak memenuhi unsure subjektif, misalnya salah satu pihak berada dalam pengawasan dan tekanan pihak tertentu, maka perjanjian ini dapat dibatalkan di hadapan hakim. Sehingga, perjanjian tersebut tidak akan mengikat kedua belah pihak. Hukum perjanjian ini akan berlaku apabila masing masing pihak menyepakati isi perjanjian.

Benda merupakan objek hukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan benda. Macam dan jenis benda dapat kita pelajari dalam kehidupan sehari-hari antara lain: Benda bergerak dan tidak bergerak, benda yang habis dipakai dan benda yang tidak habis dipakai dan lainnya, Macam benda yang terpenting dalam hukum adalah benda bergerak dan tidak bergerak karena perolehannya, penyerahannya, dan jaminan hak kebendaan menggunakan kebebasan berkontrak dalam Gadai dan hak tanggungan serta fidusia.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapkan kepada Yang Maha Esa, karena berkat kasih dan karuniaNya yang sungguh besar kepada saya, mulai dari saya permulaan perkuliahan hingga saat diakhiri perkuliahan dimana saya juga dapat menyelesaikan suatu karya tulis ilmiah ini.

Adapun karya ilmiah ini saya susun merupakan suatu kewajiban bagi setiap mahasiswa yang hendak menyelesaikan studinya, harus membuat karya tulis ilmiah dimana agar karya ilmiah ini nantinya dapat menambah wawasan pada pembaca yang membutuhkannya, dan melatih penulis dalam menuangkan ide – ide yang terpendam sesuai dengan ilmu yang pernah didapatkan selama perkuliahan.

Karya tulis saya ini sebenarnya masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saya mengharapkan kepada para pembaca untuk maklum adanya dan mengharapkan masukan – masukan.

Di sini juga saya ingin mengucapkan terima kasih :

1. Bapak Prof. Samsul Arifin, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
2. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Ghulam Muhammad, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I Penulis
4. Ibu Sri Hidayani SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II Penulis

5. Bapak dan Ibu Dosen yang mengajar di Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah membekali saya ilmu pengetahuan dan pengalaman – pengalaman yang berguna.
6. Semua staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Bapak Zamzami SH, M.Hum selaku Dosen Wali.
8. Bapak Pahatar Simarmata, SH, M.Hum selaku Ketua di Pengadilan Negeri Binjai yang telah meluangkan waktu untuk memberikan keterangan – keterangan dan data – data yang saya perlukan untuk penulisan skripsi ini
9. Rekan – rekan seAlmarnater.
10. Kedua orang tua saya yang tercinta, Ag. Nazara dan Ibunda R. Lase yang telah banyak memberikan bimbingan dan dorongan, baik moril maupun materi, serta doa restu untuk keberhasilan saya selama kuliah.
11. Saudara-saudara kandung saya, yaitu Herlin Mindar Wati Nazara dan Jerniati Nazara
12. Teman terdekat saya Jennie Sri Wahyuni Hondro yang sudah memberikan support dan waktunya untuk menemani setiap keperluan saya
13. Semua pihak, baik kerabat maupun handai taulan, yang turut merasa gembira dengan apa yang telah saya capai.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati saya berharap skripsi ini akan memberikan manfaat bagi diri saya sendiri dan juga bagi masyarakat, maupun bagi pengembangan ilmu hukum.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

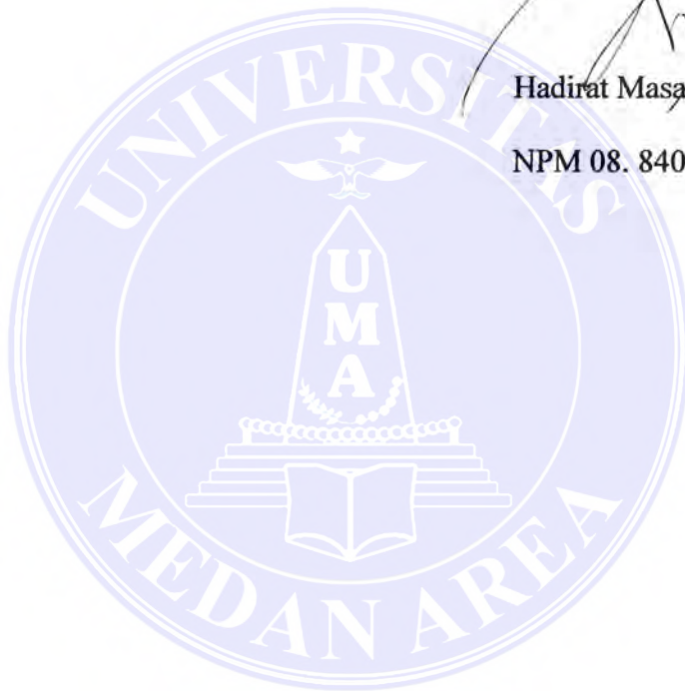
Demikianlah yang saya ucapkan sekian dan terima kasih.

Medan, 21 Agustus 2011

Penulis

Hadirat Masa Nazara

NPM 08. 840. 0071



DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Pengertian dan penegasan judul.....	7
B. Alasan pemilihan judul.....	11
C. Permasalahan.....	12
D. Hipotesa.....	12
E. Tujuan pembahasan.....	13
F. Metode pengumpulan data.....	14
G. Sistematika penulisan.....	14
BAB II. ASPEK HUKUM MENGENAI SYAHNYA SUATU PERJANJIAN.....	16
A. Pengertian perjanjian.....	16
B. Syarat sahnya perjanjian.....	19
C. Asas-asas hukum perjanjian.....	21
D. Jenis-jenis perjanjian.....	24
BAB III. JUAL BELI DENGAN AKTA YANG MENYANGKUT HUKUM PERIKATAN.....	26
A. Perikatan jual beli.....	26
B. Jual beli bangunan dalam akta notaris.....	29
C. Wanprestasi dan akibat hukumnya.....	31
D. Hapusnya perikatan.....	32

BAB IV. ASPEK HUKUM JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DALAM

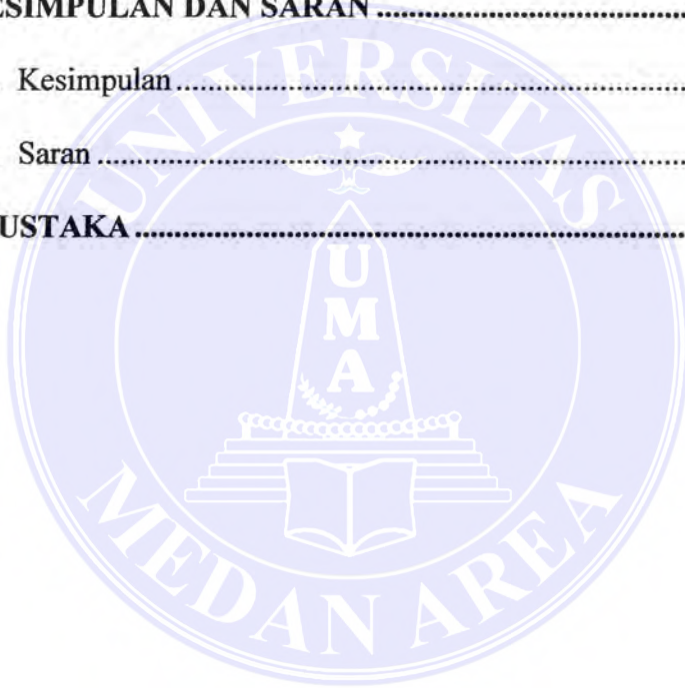
AKTA NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH..... 34

- A. Pengaturan pasal-pasal KUHPerdata dalam aspek hukum mengenai jual beli bangunan rumah dalam akta notaris pejabat pembuat akta tanah 34
- B. Kendala-kendala dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang hukum perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta notaris..... 53

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN 57

- A. Kesimpulan 57
- B. Saran 58

DAFTAR PUSTAKA 59



BAB I

PENDAHULUAN

Sudah menjadi kodratnya bahwa manusia harus hidup bermasyarakat dan saling membutuhkan satu sama lainnya, manusia sebagai makhluk sosial saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan dalam hidupnya, upaya untuk mencapai tujuan hidupnya antara lain dengan menjalin kerja sama yang baik antara sesama manusia dalam berbagai macam bidang kehidupan, di antara sekian banyak aspek kerja sama dalam kehidupan manusia, salah satunya adalah aspek ekonomi yang di dalamnya mencakup masalah-masalah perdagangan, jual beli, dan sebagainya. Perdagangan atau jual beli merupakan salah satu cara yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Perdagangan atau jual beli juga merupakan bukti bahwa setiap manusia memiliki ketergantungan terhadap sesamanya.

Dahulu orang melakukan transaksi jual beli dengan cara bertemu langsung antara penjual dan pembeli, dan bahkan sebelum adanya mata uang sebagai alat pembayaran transaksi jual beli dilakukan dengan cara *barter* atau pertukaran barang antara orang yang saling membutuhkan barang tersebut satu sama lain. Sejalan dengan perkembangan teknologi yang semakin canggih, telah banyak mempengaruhi pertumbuhan ekonomi pada saat ini, segala macam bidang kegiatan usaha manusia terasa semakin mudah, jika dibandingkan ketika teknologi yang digunakan belum mutakhir seperti sekarang ini. Perkembangan teknologi elektronik yang sangat pesat sangat mempengaruhi hampir seluruh aspek kehidupan manusia termasuk dalam transaksi jual beli.¹

¹ R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, Cetakan Kesepuluh

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

Sebagai alat bukti bagi para pihak, jual beli yang dilakukan secara tertulis ini dilakukan agar para pihak mendapatkan kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kepastian hukum, yaitu memperoleh kepastian akan hak dan kepastian untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai atau sesuai dengan ketentuan undang-undang, sehingga akan terlindungi oleh hukum (akta yang dibuatnya) apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, maka sanksinya akan mudah untuk diterapkan, karena sudah ada alat buktinya.²

Untuk mengetahui pengertian jual beli ada baiknya kita lihat Pasal 1457 KUHPerdata yang menentukan bahwa jual beli adalah :

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

Suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :³

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan yang dimaksud dengan menyerahkan barang adalah bahwa apa yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Sehingga apa yang harus dilakukan adalah “Penyerahan” atau “*levering*” secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*. Akan tetapi tentunya penyerahan secara nyata tetap harus dilakukan sebagai tindak lanjut dan perbuatan hukum jual beli tersebut.

Pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentiali*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPPerdata yang berbunyi :

³ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung :Alumni,1986, hal. 181.

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*Obligatoir*” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.

Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁴

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :⁵

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum.

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa 1998, hal. 80.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan :1999, hal. 317

3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Seperti telah dijelaskan di atas mengenai hubungan perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disini disebabkan beberapa hal antara lain :

- a. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.
- b. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.
- c. Sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
- d. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pernbeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap.
- e. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Dari beberapa sebab tersebut diatas, dapatlah digolongkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. Pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual telah lunas, tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misalnya sertifikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual.
2. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap.
3. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

Dengan adanya beberapa sebab tersebut, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman. Demikian ini yang membedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu akta notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah Nasional. Dimana jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata, sedangkan jual beli yang dimaksudkan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu hanya obligatoir saja.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sebelum penulis menguraikan materi skripsi ini lebih lanjut sesuai dengan topiknya, ada dikemukakan terlebih dahulu pengertian dan penegasan judul. Halaman ini sangat penting agar tidak terjadi salah penafsiran dalam memahami uraian-uraian berikut. Pada tulisan ini penulis memilih judul : ASPEK HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DI HADAPAN NOTARIS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Menurut kamus besar bahasa Indonesia perkataan aspek dapat diartikan sebagai Pemunculan atau penginterprestasikan gagasan, masalah, situasi dan sebagainya sebagai pertimbangan yang dilihat dari sudut pandang tertentu.⁶

Hukum menurut Profesor Sudikno Mertokusumo adalah keseluruhan kumpulan peraturan- peraturan atau kaedah- kaedah dalam suatu kehidupan bersama atau keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi⁷

Perdata adalah ketentuan yang mengatur hak-hak dan kepentingan antara individu-individu dalam masyarakat hukum perdata yang berlaku bagi seluruh Wilayah di Indonesia. Hukum perdata yang berlaku di Indonesia adalah hukum perdata barat Belanda yang pada awalnya berinduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang aslinya berbahasa Belanda atau dikenal dengan *Burgerlijk Wetboek* dan biasa disingkat dengan B.W

Hukum perdata disebut pula hukum privat atau hukum sipil sebagai lawan dari hukum publik. Jika hukum publik mengatur hal-hal yang berkaitan dengan negara serta kepentingan umum misalnya politik dan pemilu (hukum tata negara),

⁶ Yahya A Muhaimin, 2003, *kamus Besar Bahasa Indonesia*, balai pustaka : Jakarta Edisi ketiga

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 1982 Yogyakarta Liberty

kegiatan pemerintahan sehari-hari (hukum administrasi atau tata usaha negara), kejahatan (hukum pidana), maka hukum perdata mengatur hubungan antara penduduk atau warga negara sehari-hari, seperti misalnya kedewasaan seseorang, perkawinan, perceraian, kematian, pewarisan, harta benda, kegiatan usaha dan tindakan-tindakan yang bersifat perdata lainnya.

Jual beli adalah “tukar-menukar harta dengan harta, dengan tujuan memindahkan kepemilikan, dengan menggunakan ucapan ataupun perbuatan yang menunjukkan terjadinya transaksi jual beli. Berdasarkan pengertian jual beli di atas, kepemilikan atas suatu barang sudah berpindah dengan semata-mata terjadinya transaksi jual beli, meski pembayaran belum selesai. Maksud dari transaksi jual beli adalah memindah kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan. Jadi, meski transaksi jual beli yang terjadi adalah transaksi jual beli tidak tunai, barang yang dijual telah menjadi milik pembeli secara sah, meski pembayaran yang terjadi baru Rp 0,0. Kondisi ini berbeda dengan sewa-menyewa; hak untuk memanfaatkan barang yang sudah kita beli bersifat selamanya, tidak sementara.”

Jual beli (menurut B. W) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk meyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sjumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁸

Bangunan rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selamajangka waktu tertentu yang berdiri di atas tanah yang dibangun sedemikian rupa. Rumah bisa menjadi tempat tinggal manusia maupun hewan, namun tempat

⁸ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Halaman Ke 1

tinggal yang khusus bagi hewan biasa disebut sangkar, sarang, atau kandang. Dalam arti khusus, rumah mengacu pada konsep-konsep sosial-kemasyarakatan yang terjalin di dalam bangunan tempat tinggal, seperti keluarga, tempat bertumbuh, makan, tidur, beraktivitas, dll. Sebagai bangunan, rumah berbentuk ruangan yang dibatasi oleh dinding dan atap, biasanya memiliki jalan masuk berupa pintu, bisa berjendela ataupun tidak. Lantainya bisa berupa tanah, ubin, babut, keramik, atau bahan lainnya. Rumah modern biasanya lengkap memiliki unsur-unsur ini, dan ruangan di dalamnya terbagi-bagi menjadi beberapa kamar yang berfungsi spesifik, seperti kamar tidur, kamar mandi, WC, ruang makan, ruang keluarga, ruang tamu, garasi, gudang, teras, dan pekarangan.

Dalam kegiatan sehari-hari, orang biasanya berada di luar rumah untuk bekerja bersekolah, atau melakukan aktivitas lain, tetapi paling sedikit rumah berfungsi sebagai tempat untuk tidur bagi keluarga ataupun perorangan. Selebihnya, rumah juga digunakan sebagai tempat beraktivitas antara anggota keluarga atau teman, baik di dalam maupun di luar rumah pekarangan. Rumah dapat berfungsi sebagai tempat untuk menikmati kehidupan yang nyaman, tempat untuk beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan tempat untuk menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat.

Di hadapan adalah bertatap muka antara satu orang dengan orang lainnya atau lebih guna melakukan transaksi dalam suatu hal tertentu. Yang dapat dijangkau oleh mata ataupun alat indera.

Notaris adalah pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang

dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya; semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.

Pejabat adalah pegawai pemerintah yg memegang jabatan penting (unsur pimpinan) di suatu bidang tertentu.

Pembuat adalah Orang yang melakukan proses suatu hal tertentu guna kepentingan suatu hal tersebut untuk digunakan.

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Tanah menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah di suatu tempat mempunyai batas juga disebut daratan.

B. Alasan Pemilihan Judul

Masalah jual beli sangat menarik untuk dibahas karena masalah jual beli adalah kegiatan yang dilakukan dan ditemukan dalam kehidupan sehari-hari karena Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan interaksi. Dengan berinteraksi, mereka dapat mengambil dan memberikan manfaat. Salah satu praktek yang merupakan hasil interaksi sesama manusia adalah terjadinya jual beli yang dengannya mereka mampu mendapatkan kebutuhan yang mereka inginkan. hukum pun mengatur permasalahan ini dengan rinci dan seksama sehingga ketika

mengadakan transaksi jual beli, manusia mampu berinteraksi dalam koridor syariat dan terhindar dari tindakan-tindakan aniaya terhadap sesama manusia, hal ini menunjukkan bahwa hukum merupakan ajaran yang bersifat universal dan komprehensif.

Melihat paparan di atas, perlu kiranya kita mengetahui beberapa pernik tentang jual beli yang patut diperhatikan bagi mereka yang kesehariannya bergelut dengan transaksi jual beli, bahkan jika ditilik secara seksama, setiap orang tentulah bersentuhan dengan jual beli. Oleh karena itu, pengetahuan tentang jual beli yang disyariatkan mutlak diperlukan.

C. Permasalahan

Dalam pembuatan suatu karya ilmiah khususnya Skripsi, maka untuk mempermudah penulis dalam pembahasan, perlu dibuat suatu permasalahan yang sesuai dengan judul yang diajukan penulis.

Adapun Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaturan pasal-pasal KUHPerdata dalam aspek hukum mengenai jual beli bangunan rumah dalam akta notaris pejabat pembuat akta tanah?
2. Apakah Kendala-kendala dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris?

D. Hipotesa

Hipotesa disini adalah merupakan jawaban dari masalah yang sedang dihadapi berdasarkan data yang telah ada yaitu kemungkinan jalan yang harus ditempuh sebagai langkah pemecahan masalah dan ini bersifat sementara yang perlu dibuktikan kebenarannya dengan data – data yang diperoleh dalam pembahasan selanjutnya.

Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipoteskan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian, bahkan mungkin saja yang ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesa tersebut bisa dikukuhkan dan bisa di gurkan.

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan maka penulis mengajukan hipotesa sebagai berikut :

1. Pengaturan pasal-pasal KUHPerdata dalam aspek hukum mengenai jual beli bangunan rumah dalam akta notaris pejabat pembuat akta tanah adalah dilakukan secara tertulis dan sistematis
2. Kendala-kendala dalam menerapkan pasal-pasal Kitab Undang-undang hukum perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta notaris adalah jika para pihak memberikan keterangan yang tidak benar atas kepemilikan hak atas rumah tersebut

E. Tujuan Pembahasan

Tujuan penulis dalam membahas permasalahan tulisan atau skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk melengkapi tugas – tugas dan memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat luas terhadap jual beli bangunan rumah dalam akta notaris

F. Metode Pengumpulan Data

Dari penyempurnaan penyusunan skripsi ini, sangat diperlukan data yang lengkap sebagai perbandingan dan mampu mendukung serta melengkapi suatu analisa yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini antara lain dipergunakan :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu : suatu penelitian yang masih bersifat teoritis yang diperoleh melalui buku – buku, modul, diktat, maupun pengetahuan umum yang relevan dengan judul permasalahan.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu : suatu penelitian yang langsung dilakukan dalam praktek di lapangan yaitu Kantor Notaris Serdang Bedagai

G. Sistematika Penulisan

Agar dapat memberikan gambaran yang jelas dan sistematis maka penulis membahas dan menguraikan masalah skripsi ini secara sistematis yang di bagi dalam bab – bab dan sub bab adalah agar memperjelas dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain: Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data dan Sitematika Penulisan.

BAB II : ASPEK HUKUM MENGENAI SAHNYA SUATU PERJANJIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai instrumen hukum mengenai :

Syarat syah dalam melakukan perjanjian jual beli, penerapan ketentuan mengenai jual beli bangunan dalam akta notaris, penerapan kewajiban dari pembeli dalam akta notaris

Bab ini dibagi dalam tujuh unsur antara lain : Pengertian perjanjian, Syarat sahnya perjanjian, Asas-asas hukum perjanjian, Jenis-jenis perjanjian

BAB III : ASPEK HUKUM JUAL BELI BANGUNAN RUMAH PADA KUHPERDATA

Pada bab ini diuraikan mengenai instrumen hukum mengenai: : Perikatan jual beli, Jual beli bangunan rumah dalam akta notaris, Wanprestasi dan Akibat hukumnya, Hapusnya perikatan

BAB IV : PENYERAHAN JUAL BELI DAN HUKUM BENDA DALAM AKTA NOTARIS MAUPUN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pada bab ini diuraikan mengenai instrumen hukum mengenai :

Pengaturan pasal-pasal KUHPPerdata dalam aspek hukum mengenai jual beli bangunan rumah di hadapan notaris pejabat pembuat akta tanah, Kendala-kendala dalam menerapkan pasal-pasal kitab undang-undang hukum perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta notaris

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran



BAB II

ASPEK HUKUM MENGENAI SYAHNYA SUATU PERJANJIAN

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 memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁹

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 perjanjian¹⁰. Menurut Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai *Overeenkomst* yang dikenal dua istilah terjemahannya, yaitu:

a. Perjanjian

b. Pesetujuan

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

⁹ Yahya harahap, 1986, *Segi-segi hukum Perjanjian*, Alumni bandung

¹⁰ Utrecht, 1983, *Pengantar dalam hukum Indonesia*, Penerbit ichtiar baru, hal 520

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 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.¹¹

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:¹²

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.

¹¹ R.Setiawan, , 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, Hal.49.

¹² Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal.46.

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 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.¹³

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

¹³ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.26.

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. 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:

- 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.¹⁴

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

¹⁴ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.33

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 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.

C. Asas-asas Hukum Perjanjian

Didalam hukum perjanjian dikenal lima asas yaitu:¹⁵

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.

¹⁵ Salim HS, *Ibid*, Hal.9-13.

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).

1. Asas Konsensualisme

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.

2. 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.

3. 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.

4. 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

dituangkan 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.

D. Jenis-jenis Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhamad macam-macam perjanjian dapat dibedakan sebagai berikut:¹⁶

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, pertanggunganan, pengangkutan, melakukan pekerjaan, dan lain-lain. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata titel V sampai dengan XVIII dan diatur

dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

c. Perjanjian Obligator dan kebendaan.

Perjanjian obligator 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).

BAB III

JUAL BELI YANG MENYANGKUT TENTANG HUKUM PERIKATAN

A. Perikatan Jual Beli

Asal kata perikatan dari *obligatio* (latin), *obligation* (Perancis, Inggris) *Verbintenis* (Belanda = ikatan atau hubungan). Selanjutnya *Verbintenis* mengandung banyak pengertian, di antaranya:

1. Perikatan: masing-masing pihak saling terikat oleh suatu kewajiban/prestasi¹⁷
2. Perutangan: suatu pengertian yang terkandung dalam *verbintenis*. Adanya hubungan hutang piutang antara para pihak Perjanjian (*overeenkomst*)¹⁸

Hukum perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang terletak di dalam bidang harta kekayaan di mana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi suatu prestasi.

Unsur-unsur perikatan adalah :

1. Hubungan hukum (*legal relationship*)
 - Hubungan yang diatur oleh hukum;
 - Hubungan yang di dalamnya terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak;
 - Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, dapat dituntut pemenuhannya

Hubungan hukum dapat terjadi karena :

- a. Kehendak pihak-pihak (persetujuan/perjanjian)
- b. Sebagai perintah peraturan perundang-undangan

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta Liberty

¹⁸ Prodjodikoro, Wirjono, 1994, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Pusatkan Jakarta Bakti

Dasar hukum Pasal 1233 KUHPerdota “tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan baik karena UU”.

Perlu dicatat tidak semua hubungan hukum dapat disebut perikatan. Contoh kewajiban orang tua untuk mengurus anaknya bukanlah kewajiban dalam pengertian perikatan. Artinya adalah setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tidaklah masuk dalam pengertian dan ruang lingkup batasan hukum perikatan.

2. Pihak-pihak yaitu dua atau lebih pihak (*parties*)

Debitur adalah pihak yang wajib melakukan suatu prestasi atau Pihak yang memiliki utang (kewajiban). Kreditur adalah Pihak yang berhak menuntut pemenuhan suatu prestasi atau pihak yang memiliki piutang (hak)

Pihak-pihak (debitur kreditur) tidak harus “orang” tapi juga dapat berbentuk “badan”, sepanjang ia cakap melakukan perbuatan hukum. Pihak-pihak (debitur kreditur) dalam perikatan dapat diganti. Dalam hal penggantian debitur harus sepengetahuan dan persetujuan kreditur, untuk itu debitur harus dikenal oleh kreditur agar gampang menagihnya misalnya pengambilalihan hutang (*schuldoverneming*) sedangkan penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak.

Selanjutnya seorang debitur dapat terjadi karena perikatan kualitatif sehingga kewajiban memenuhi prestasi dari debitur dinamakan kewajiban kualitatif, misalnya seorang pemilik baru dari sebuah rumah yang oleh pemilik sebelumnya diikatkan dalam suatu perjanjian sewa menyewa, terikat untuk meneruskan perjanjian sewa menyewa.

Dalam suatu perjanjian orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditur/debitur seperti pada perjanjian timbal balik (contoh jual beli). Si penjual adalah kreditur terhadap uang harga barang yang diperjual belikan, tetapi ia berkedudukan sebagai debitur terhadap barang (objek prestasi) yang perjualbelikan. Demikian sebaliknya si pembeli berkedudukan sebagai debitur terhadap harga barang kreditur atas objek prestasi penjual yaitu barang yang diperjualbelikan.

3. Harta kekayaan (*patrimonial*)

Harta kekayaan sebagai kriteria dari adanya sebuah perikatan. Tentang harta kekayaan sebagai ukurannya (kriteria) ada 2 pandangan yaitu :

1. Pandangan klasik : Suatu hubungan dapat dikategorikan sebagai perikatan jika hubungan tersebut dapat dinilai dengan sejumlah uang
2. Pandangan baru : Sekalipun suatu hubungan tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, tetapi jika masyarakat atau rasa keadilan menghendaki hubungan itu diberi akibat hukum, maka hukum akan meletakkan akibat hukum pada hubungan tersebut sebagai suatu perikatan

4. Prestasi (*performance*)

Prestasi adalah kewajiban yang harus dilaksanakan. Prestasi merupakan objek perikatan. Dalam ilmu hukum kewajiban adalah suatu beban yang ditanggung oleh seseorang yang bersifat kontraktual/perjanjian (perikatan). Hak dan kewajiban dapat timbul apabila terjadi hubungan antara 2 pihak yang berdasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian (perikatan). Jadi selama hubungan hukum yang lahir dari perjanjian itu belum berakhir, maka pada salah satu pihak ada beban kontraktual, ada keharusan atau kewajiban untuk memenuhinya (prestasi).

Selanjutnya kewajiban tidak selalu muncul sebagai akibat adanya kontrak, melainkan dapat pula muncul dari peraturan hukum yang telah ditentukan oleh lembaga yang berwenang. Kewajiban disini merupakan keharusan untuk mentaati hukum yang disebut wajib hukum (*rechtsplicht*) misalnya mempunyai rumah wajib membayar pajak rumah tersebut, dll

B. Jual Beli Bangunan 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 No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Aspek Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Aspek 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, objek yang tertentu diketahui dari surat-surat yang dimiliki oleh penjual dan sebab yang halal yaitu perbuatan hukum berupa jual beli.

2. Aspek Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual beli bangunan rumah dalam Akta Notaris, secara tegas dinyatakan penyerahannya dari penjual kepada pembeli yang dilanjutkan dengan penerimaan objek oleh pembeli dengan segala keuntungan dan kerugian (resiko) yang terjadi sesudah penyerahan dan penerimaan.
3. Aspek Pasal 1491 sampai dengan Pasal 1511 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang jaminan atas objek jual beli dari penjual di dalam Akta Notaris meliputi jaminan tentang objek 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 objek 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. Aspek 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.

C. 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.¹⁹ 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 perutangan, yang terdiri dari dua macam sifat yaitu:²⁰

1. Terdiri atas hal bahwa prestasi itu masih dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya;

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

²⁰ Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, *Hukum Perutangan Bagian, Seksi Hukum Perdata* Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1980, Hal.12.

2. Terdapat hal-hal yang prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat.

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:²¹

- 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.

D. Hapusnya Perikatan

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

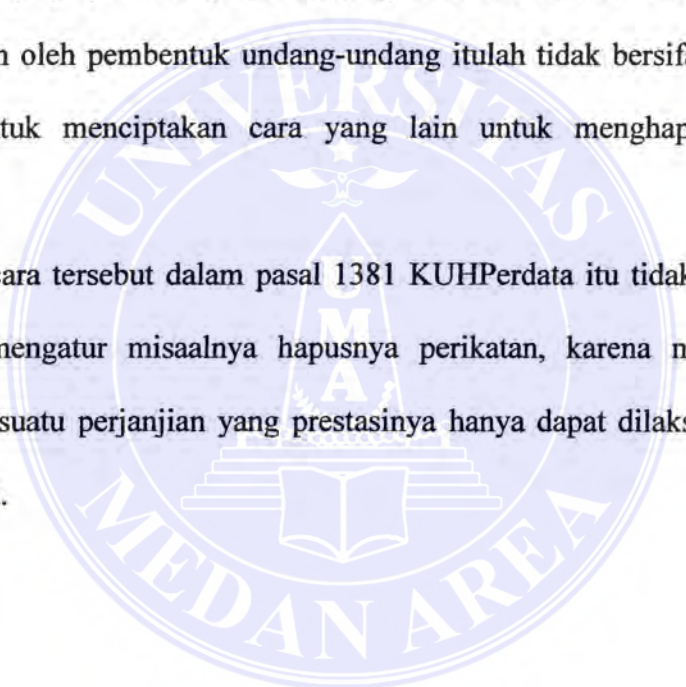
- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran
- c. Karena pembayaran tunai, diikuti dengan penyalangan atau penitipan
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi

²¹ Subekti, *Loc.Cit*, Hal.15.

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

Pada pasal 1381 KUHPerdata mengatur berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan untuk perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang dan cara yang ditunjukkan oleh pembentuk undang-undang itulah tidak bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara yang lain untuk menghapusnya suatu perikatan.²²

Juga cara-cara tersebut dalam pasal 1381 KUHPerdata itu tidaklah lengkap, karena tidak mengatur misalnya hapusnya perikatan, karena meninggalnya seorang dalam suatu perjanjian yang prestasinya hanya dapat dilaksanakan oleh salah satu pihak.



²² Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

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

- a) Aspek 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.

- b) Notaris dalam aspek 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)

B. Saran

- a) 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.
- b) Mari kita gali kembali makna otensitas akta Notaris, sehingga menjadi pedoman untuk para Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU – BUKU

Abdul Muis, MS, 1990, *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Metode Penelitian Hukum*, diterbitkan oleh Fak. Hukum USU, 190, hal. 3.

Bustami, Chairani, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Yang Terkait Dalam Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan*, Skripsi Pada Program Sarjana Hukum Usu Medan.

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

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

Lumban Tobing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga , Jakarta, KUHPperdata.

Mariam Darus Badruzaman, 1998 dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT Cira Aditya Bakti.

Press Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, 1991, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

Prodjodikoro, Wirjono, 1994, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Pusatka Jakarta Bakti

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

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

Rush, Hardijan, 1981, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta Liberty.

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta Universitas Indonesia.

Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika.

Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung Citra Aditia Bakti.

Soegiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung.

Sri Sodewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Perutangan Bagian Seksi Hukum Perdata*, Universitas Gajah Mada Yogjakarta, 1980, Hal.12.

Surajiman, 2001, *Perjanjian Bernama*, Jakarta : Pusbakum.

Utrech, 1983, *Pengantar dalam hukum Indonesia* , Penerbit ichtiar baru, hal 520

Wirjono Prodjodikoro, 1994, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Pusatka Jakarta Bakti.

Yahya harahap, 1986, *Segi-segi hukum Perjanjian*, Alumni bandung

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area