

# PENERAPAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA PADA JUAL BELI BANGUNAN RUMAH DENGAN AKTA NOTARIS

<sup>1</sup> Aryo Bimo Soebagio, <sup>2</sup> AINU ROFIQ B., <sup>3</sup> Ismawati

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wisnuwardhana Malang, Indonesia  
Email: aryobimo652@gmail.com

**Abstract:** *One way to acquire a residential building is by buying and selling. Buying and selling according to the provisions of Article 1457 of the Civil Code is: "an agreement, whereby one party binds himself to hand over an object, and the other party to pay the price that has been promised". This research is normative juridical research. The legal materials required for writing this thesis include: primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Based on the results of the discussion, it can be concluded that: 1) The application of various provisions in making a notarial agreement before a Notary has several general requirements or standards, both according to the Civil Code and according to Law No. 2 of 2014 concerning Position Regulations Notary Public. The application of the Civil Code in an agreement includes Article 1320 of the Civil Code, namely regarding the conditions for the validity of an agreement, 2) The notary in applying the articles of the Civil Code in the deed he makes does not encounter any obstacles, Obstacles may occur to the parties or parties. This is because one of the duties of the Notary's position is to "formulate the wishes or actions of the person or parties in the form of an authentic deed, taking into account the applicable legal regulations".*

**Keyword:** *buying and selling house buildings, notarial deed.*

**Abstrak:** Salah satu cara memperoleh bangunan rumah tinggal adalah dengan cara jual beli. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah: "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu dengan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative. Bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini meliputi: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Berdasarkan hasil pembahasan dapat diambil kesimpulan bahwa: 1) Penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum atau standar, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang No.2 Tahun 2014 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, 2) Notaris dalam menerapkan Pasal-pasal pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam akta yang dibuatnya tidak menemukan kendala, kendala mungkin terjadi pada para pihak atau penghadap. Hal ini dikarenakan salah satu tugas jabatan Notaris yaitu "memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku".

**Kata Kunci:** jual beli bangunan rumah, akta notaris.

## PENDAHULUAN

Pangan, sandang dan papan merupakan kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan sehari-hari. Papan sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia, diperoleh melalui berbagai cara, diantaranya dengan cara membangun rumah atau bangunan di atas tanah miliknya sendiri, membangun rumah diatas tanah milik orang lain, membeli tanah dan bangunannya serta ada pula yang dilakukan dengan cara membeli bangunan rumahnya saja. Hal ini dimungkinkan karena hukum adat tanah di Indonesia menggunakan asas yang disebut "asas pemisahan horizontal" yang dalam bahasa Belanda disebut "*horizontale scheidig*", yakni membagi secara horizontal

kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah (Harsono, 2000: 20).

Salah satu cara memperoleh bangunan rumah tinggal adalah dengan cara jual beli. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah: "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu dengan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian. " Syarat Sahnya Perjanjian, Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: Kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya. b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. c. Suatu hal tertentu., d. Suatu sebab yang halal.

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan ada pula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak.

Kehidupan manusia tidak lepas dari hubungan kausal dengan manusia lain. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tentu tidak selamanya hubungan tersebut berjalan dengan baik, ada kemungkinan bahwa salah satu pihak berbuat curang. Dalam hal ini hukum berperan untuk mengatur dan berfungsi sebagai tata norma dalam kehidupan manusia agar dapat memberikan jalan tengah bagi penyelesaian persoalan yang dihadapi oleh masyarakat.

Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijadikan dasar adanya kebebasan berkontrak, dengan demikian dalam rangka untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat persetujuan tersebut, maka dibuatlah perjanjian jual beli itu secara tertulis. Bahkan apabila perjanjian jual beli tersebut dianggap penting oleh para pihak, jual beli dilakukan secara notariil.

Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada saat ini, menyebutkan bahwa: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. "Hal ini diperjelas dengan bunyi Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa:" Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa: Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Notaris sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial, dan ekonomi pratikal. Notaris adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.

Tugas wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum.

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

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

Dengan dasar latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul: “Penerapan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pada Jual Beli Bangunan Rumah Dengan Akta Notaris”.

## **METODE**

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

Untuk membahas permasalahan ini, penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analitis*, karena menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan pembuatan perjanjian. Disamping itu bertujuan memberikan gambaran tentang permasalahan juga sekaligus menganalisa permasalahan yang ada, dimana penelitian akan memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan penerapan pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 di dalam suatu perjanjian meliputi hal-hal sebagai berikut: Kesepakatan yang mengikatkan diri, kecakapan dalam membuat sebuah perikatan, suatu masalah tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang.

### **A. Penerapan Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pada Jual Beli Bangunan Rumah Dengan Akta Notaris.**

Penerapan Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

1. Kesepakatan Para Pihak, Penerapan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai sahnya suatu perjanjian dalam suatu Akta Notaris dapat dikemukakan sebagai berikut: “Setiap orang yang menghadap kepada Notaris untuk membuat suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli bangunan rumah, senantiasa harus ada kesepakatan terlebih dahulu kepada pemilik bangunan rumah yang dijualnya dan pembeli yang bermaksud untuk membeli bangunan rumah yang dijual”. Tanpa adanya kesepakatan, antara para pihak, Notaris tidak akan membuat akta yang diminta untuk dibuat oleh para pihak. Jadi para pihak yang menghadap kepada Notaris selalu bersepakat sebelumnya. Berdasarkan hasil penelitian di kantor Notaris, dapat diketahui bahwa notaris tidak secara jelas mengetahui kapan sebenarnya kesepakatan itu terjadi diantara para pihak. Mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan, Notaris menyatakan bahwa para penghadap biasanya sudah sepakat adanya perjanjian jual beli bangunan rumah terlebih dahulu sebelum datang di kantor Notaris, dan kedatangan para pihak di kantor Notaris untuk menegaskan kembali kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya dengan hak serta kewajibannya masing-masing secara terperinci yang akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya. Adapun penegasan ketentuan mengenai kesepakatan dari para pihak ini diterapkan atau diwujudkan dalam suatu kalimat di dalam premisse akta sebagai berikut: “Para penghadap menerangkan dalam akta ini, bahwa pihak pertama dengan ini telah menjual, mengoperkan dan menyerahkan hak kepada pihak kedua yang menerangkan dengan ini telah membeli, menerima pengoperan dan penyerahan hak dari pertama atas:....”.

2. Kecakapan Untuk Bertindak, Kecakapan untuk bertindak ini meliputi dua hal, yaitu: a. Kecakapan berdasarkan kedewasaan. Secara umum, batas usia dewasa bertindak dalam hukum belum ada keseragaman ketentuan dalam hukum positif Indonesia. Sehingga untuk maksud dan tujuan tertentu hampir tiap peraturan perundang-undangan yang ada akan memberikan batasan usia dewasa sendiri. Notaris menerapkan batas umur dewasa berdasarkan ketentuan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini dilakukan dengan alasan ‘kehati-hatian’ seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya. Untuk bertindak sebagai penghadap dan saksi akta, Pasal 39 dan 40 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menentukan batasan umur 18 tahun. b. Kecakapan berdasarkan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan berdasarkan kemampuan ini dilakukan apabila penghadap ditaruh atau berada dibawah

pengampunan. Sama seperti halnya orang yang belum dewasa, apabila mereka datang menghadap Notaris akan ditolak dan yang menghadap Notaris haruslah benar-benar orang yang mengampunya berdasarkan keputusan dari Balai Harta Peninggalan. Untuk itu Notaris akan memeriksa surat-surat yang berkaitan, yaitu siapa yang berhak mengampunya dan harus pula ada ijin dari Pengadilan Negeri untuk mewakili perbuatan hukum dari orang yang diampunya. Selain persyaratan tersebut, masih diperlukan adanya surat kuasa dari orang yang diampunya untuk melakukan perbuatan hukum mewakili kepentingan orang yang diampunya tersebut. Selain itu apabila orang mewakili kepentingan dari suatu badan hukum, maka keterwakilan ini harus dibuktikan dari ketentuan anggaran dasar dari badan hukum tersebut. Dengan demikian penyebutan kedudukan para pihak dalam suatu Akta Notaris akan memperjelas kapasitas apa orang menghadap Notaris untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sehingga perjanjian yang dibuat tidak cacat karenanya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa jual beli tidak boleh dilakukan terhadap barang milik orang lain, dengan akibat batalnya jual beli tersebut.

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

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

b. Bangunan rumah yang dijual terletak dimana propinsi, kota atau kabupaten, kecamatan, kelurahan atau desa dan jalan apa serta nomor berapa. Apabila obyek jual beli bangunan rumah tidak jelas, maka Notaris akan menolaknya, oleh karena jika hal ini dilakukan, pemenuhan atas obyek jual beli mempunyai potensi bermasalah dikemudian hari dan hal ini jelas akan merugikan salah satu pihak, terutama merugikan pembelinya.

3. Sebab Yang Halal. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak merupakan perbuatan hukum yang diperbolehkan oleh hukum. Jual beli disini yang dimaksudkan bukan sekedar jual beli bangunannya saja, akan tetapi atas dasar jual beli tersebut lalu diikuti dengan perbuatan hukum lain berupa pengoperan hak atau penyerahan hak atas tanah. Dari judul akta-akta yang ada mengenai jual beli bangunan, dapat ditemukan beberapa judul yang mempunyai nama berbeda, yaitu: "Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Atas Tanah", dan "Jual Beli Bangunan Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah".

### **B. Kendala yang dihadapi Notaris dalam menerapkan pasal 1320, Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dengan akta Notaris**

Setelah penulis melakukan penelitian, dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak menemukan kendala dalam menerapkan Pasal-pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada akta jual beli bangunan rumah dalam akta Notaris. Hal ini dikarenakan sesuai dengan tugas jabatan Notaris hanya memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Sehingga Notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian sebagaimana diuraikan di pada bab-bab terdahulu, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut: Penerapan berbagai ketentuan di dalam membuat perjanjian secara notariil dihadapan Notaris ada beberapa persyaratan umum atau standar, baik itu menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun menurut Undang-undang No.30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Penerapan Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam suatu perjanjian meliputi Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian, yang meliputi Kesepakatan yang mengikatkan diri, kecakapan dalam membuat sebuah perikatan, suatu masalah tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Notaris dalam menerapkan Pasal-pasal pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam akta yang

dibuatnya tidak menemukan kendala, kendala mungkin terjadi pada para pihak atau penghadap. Hal ini dikarenakan salah satu tugas jabatan Notaris yaitu “memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku”.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Jurnal**

Alya, Yunanto, Dkk. *Analisis Yuridis Terhadap Penulisan Akta Notaris Dalam Sela-Sela Kosong Buku Pendaftaran Akta*. NOTARIUS, Volume 14 Nomor 2 (2021)

### **Buku**

- Andasmita, Komar. 2000. *Contoh-contoh Akta Otentik dan Penjelasannya.*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat
- Budiono, Herlien. 2006. *Asas keseimbangan bagi hukum perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Harahap, M.Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*. Jilid I. Jakarta: Djambatan
- Irianto, Sigit. 2000. *Asas-asas Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Undang-undang)*. Surabaya: Fakultas Hukum UNTAG
- Setiawan. 1999. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Perutangan Bagian, Seksi Hukum Perdata*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris