

ANALISIS YURIDIS IMPLEMENTASI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI BANGUNAN RUMAH MELALUI AKTA NOTARIS**Rayhan Alim¹, Muhammad Andri², Mohammad Rafiie³**¹*Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Darul Ulum, Jombang*^{2,3}*Dosen Fakultas Hukum, Universitas Darul Ulum, Jombang*Email: rayhanalim@mhs.undar.ac.id**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dalam akta jual beli bangunan rumah yang dibuat di hadapan notaris, serta mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi notaris dalam menerapkan ketentuan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis, menggunakan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan hasil wawancara dengan notaris/PPAT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan KUH Perdata dalam akta jual beli bangunan rumah telah mengakomodasi secara komprehensif ketentuan Pasal 1320 (syarat sah perjanjian), Pasal 1457 (jual beli sebagai perjanjian obligatoir), Pasal 1459 (penyerahan objek), Pasal 1491-1511 (jaminan penjual), dan Pasal 1513 (kewajiban pembayaran harga). Namun, dalam praktiknya notaris menghadapi berbagai kendala, antara lain: verifikasi objek di atas tanah non-sertipikat, benturan asas kebebasan berkontrak dengan perlindungan cacat tersembunyi, verifikasi kewenangan badan hukum pasca UU Cipta Kerja dan Putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020, kewajiban Know Your Customer (KYC) dalam pencegahan TPPU, dualisme asas pemisahan horizontal, serta digitalisasi AHU dan regulasi kelembagaan baru. Penelitian ini merekomendasikan agar masyarakat menggunakan akta notaris untuk kepastian hukum, notaris lebih cermat menerapkan prinsip kehati-hatian dan KYC, serta pemerintah melakukan sosialisasi dan harmonisasi regulasi yang lebih baik.

Kata Kunci: Jual Beli Bangunan Rumah; Akta Notaris; KUH Perdata; Kendala Notaris; Asas Pemisahan Horizontal.

ABSTRACT

This research aims to analyze the implementation of the provisions of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) in notarial deeds of sale and purchase of residential buildings, and to identify the constraints faced by notaries in applying these provisions. This study employs a normative juridical method with descriptive-analytical specifications, using secondary data consisting of legislation, legal literature, and interviews with notaries/land deed officials (PPAT). The results indicate that the application of the Civil Code in deeds of sale and purchase of residential buildings has comprehensively accommodated Article 1320 (valid contract requirements), Article 1457 (sale and purchase as an obligatory agreement), Article 1459 (delivery of the object), Articles 1491-1511 (seller's warranties), and Article 1513 (buyer's payment obligation). In practice, however,

Article History

Received: September 2026

Reviewed: September 2026

Published: September 2026

Copyright : Author**Publish by : CAUSA**

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

notaries face various obstacles, including verification of objects on unregistered land, tension between freedom of contract and protection against hidden defects, verification of corporate legal authority following the Job Creation Law and Constitutional Court Decision No. 91/PUU-XVIII/2020, Know Your Customer (KYC) obligations related to money-laundering prevention, dualism arising from the horizontal separation principle, and the digitalization of the General Legal Administration (AHU) system along with new institutional regulations. This study recommends that the public use notarial deeds to obtain legal certainty, that notaries apply the precautionary and KYC principles more carefully, and that the government improve regulatory outreach and harmonization.

Keywords: Sale and Purchase of Residential Buildings; Notarial Deed; Civil Code; Notary's Constraints; Horizontal Separation Principle.

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan pokok manusia dalam kehidupan sehari-hari pada dasarnya meliputi pangan, sandang, dan papan. Papan sebagai salah satu kebutuhan pokok diperoleh melalui berbagai cara, salah satunya melalui jual beli bangunan rumah. Hukum pertanahan nasional Indonesia yang berasaskan hukum adat menganut asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding*), yang memisahkan kepemilikan tanah dengan kepemilikan benda yang berdiri di atasnya, sehingga bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Asas ini menjadi karakteristik khas hukum agraria nasional yang membedakannya dari sistem hukum Barat yang menganut asas perlekatan (*verticale accessie*).

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) didefinisikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Definisi ini menunjukkan bahwa jual beli merupakan perjanjian timbal balik (*bilateral*) yang melahirkan hak dan kewajiban secara seimbang bagi kedua belah pihak. Ketika jual beli bangunan rumah dianggap penting oleh para pihak, transaksi tersebut lazim dituangkan dalam akta notaris agar memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata.

Notaris, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Dalam perspektif teori hukum, keterlibatan notaris berfungsi meminimalisasi sengketa di masa depan dan mewujudkan fungsi hukum sebagai sarana rekayasa sosial (*social engineering*) sebagaimana dikemukakan Satjipto Rahardjo. Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi perlindungan preventif dan represif, yang keduanya terakomodasi secara simultan dalam pembuatan akta notaris.

Meskipun secara normatif penerapan pasal-pasal KUH Perdata dalam akta jual beli bangunan rumah telah terstruktur dengan baik, dalam praktiknya notaris kerap dihadapkan pada persoalan empiris yang kompleks, terutama akibat disharmonisasi antara KUH Perdata dengan peraturan sektoral yang lebih baru, seperti regulasi pertanahan, regulasi perseroan pasca Undang-Undang Cipta Kerja, dan kewajiban Know Your Customer (KYC) dalam rezim anti pencucian uang. Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah

dalam akta notaris; dan (2) kendala-kendala apa yang dihadapi notaris dalam menerapkan pasal-pasal tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab kedua permasalahan tersebut, baik secara teoritis maupun praktis, sekaligus memberikan kontribusi akademis bagi pengembangan hukum perikatan dan kenotariatan di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lain yang merupakan data sekunder, sehingga penelitian ini juga dapat disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pembuatan akta, sekaligus menganalisis penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

Populasi penelitian ini adalah notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta jual beli bangunan rumah, dengan sampel ditetapkan sebanyak dua orang notaris/PPAT yang dipilih melalui teknik random sederhana. Data yang digunakan berupa data sekunder yang meliputi bahan hukum sekunder – peraturan perundang-undangan, khususnya KUH Perdata tentang perjanjian jual beli – serta hasil wawancara langsung dengan notaris, dan bahan hukum tersier berupa karya ilmiah dan pendapat sarjana hukum yang relevan. Data yang telah terkumpul selanjutnya diolah melalui tahap editing, koding, dan tabulasi, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan teori-teori hukum sebagai pisau analisis terhadap praktik pelaksanaan penerapan pasal-pasal KUH Perdata pada jual beli bangunan rumah dalam akta notaris.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penerapan Pasal-Pasal KUH Perdata pada Jual Beli Bangunan Rumah dalam Akta Notaris

Jual beli bangunan rumah adalah persetujuan dengan mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menjual atau menyerahkan bangunan rumah kepada pembeli yang wajib membayar harga yang disepakati, yang lazimnya diikuti dengan pengoperan atau pelepasan hak atas tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Berdasarkan hasil penelitian, penerapan KUH Perdata dalam akta notaris meliputi hal-hal sebagai berikut.

a. Syarat Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Kesepakatan para pihak dituangkan dalam premisse akta yang menegaskan bahwa penghadap pertama telah menjual dan menyerahkan hak kepada penghadap kedua, disertai kesepakatan harga. Notaris umumnya tidak mengetahui secara pasti kapan kesepakatan awal terjadi di antara para pihak, karena kesepakatan tersebut lazimnya telah tercapai sebelum para pihak menghadap notaris; kehadiran di kantor notaris berfungsi menegaskan kembali kesepakatan tersebut secara rinci. Kecakapan bertindak diverifikasi melalui identitas dan komparasi penghadap, dengan batas usia dewasa yang dalam praktik notaris merujuk pada Pasal 330 KUH Perdata (21 tahun), meskipun ketentuan ini perlu disikapi hati-hati karena Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 84/PUU-XXII/2024 hanya mengubah batas usia jabatan notaris (dari 65 menjadi 70 tahun), bukan batas usia penghadap. Objek yang tertentu dipenuhi melalui uraian rinci mengenai kondisi fisik, luas, status tanah, dan lokasi bangunan; apabila objek tidak jelas, notaris akan menolak pembuatan akta. Sebab yang halal terpenuhi karena perbuatan hukum berupa jual beli merupakan perbuatan yang diperkenankan oleh hukum.

b. Jual Beli sebagai Perjanjian Obligatoir dan Kewajiban Penyerahan Objek (Pasal 1457 dan Pasal 1459 KUH Perdata). Akta jual beli bangunan rumah yang dibuat di hadapan notaris pada

hakikatnya hanya bersifat obligatoir, yaitu baru menimbulkan hak dan kewajiban, dan belum mengakibatkan peralihan hak milik secara yuridis. Peralihan hak milik atas tanah baru terjadi setelah dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sejalan dengan asas pemisahan horizontal dan Pasal 1471 KUH Perdata yang menegaskan bahwa penjual yang bukan pemilik sah tidak dapat mengalihkan hak milik. Kewajiban penyerahan dituangkan dalam klausul bahwa sejak penandatanganan akta, objek jual beli beserta segala keuntungan, kerugian, dan risikonya beralih kepada pembeli.

c. Jaminan Penjual (Pasal 1491-1511 KUH Perdata). Akta notaris memuat jaminan bahwa objek jual beli benar milik penjual, bebas dari gadai, sitaan, sengketa, dan tuntutan pihak ketiga. Jaminan atas cacat tersembunyi sebagaimana diatur Pasal 1504 KUH Perdata umumnya dikecualikan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan ketentuan Pasal 1492-1493 KUH Perdata yang memperbolehkan para pihak memperluas atau mengurangi kewajiban tanggung-menanggung, mengingat objek jual beli berupa bangunan yang secara fisik dapat diperiksa langsung oleh pembeli.

d. Kewajiban Pembayaran Harga oleh Pembeli (Pasal 1513 KUH Perdata). Akta notaris secara tegas mencantumkan besaran harga dan pernyataan bahwa harga telah dibayar lunas secara tunai, sehingga akta tersebut sekaligus berfungsi sebagai tanda penerimaan (kuitansi). Klausul ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan mencegah dalih bahwa harga belum dibayar di kemudian hari.

e. Ketentuan Lain. Akta jual beli bangunan rumah umumnya juga memuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk mengurus permohonan hak atas tanah, jaminan pengosongan bangunan disertai sanksi keterlambatan, pembebanan biaya akta, dan pemilihan domisili hukum para pihak di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

2. Kendala yang Dihadapi Notaris dalam Menerapkan Pasal-Pasal KUH Perdata

Meskipun secara yuridis normatif penerapan KUH Perdata telah terakomodasi baik dalam struktur akta, dalam tataran praktik empiris notaris menghadapi berbagai kendala yang bersumber bukan dari ketidakmampuan memahami hukum, melainkan dari kompleksitas fakta hukum dan disharmonisasi KUH Perdata dengan peraturan sektoral lainnya.

a. Verifikasi Objek pada Tanah Non-Sertipikat. Banyak bangunan rumah berdiri di atas tanah dengan status hukum beragam (bekas eigendom, girik, petok D, atau tanah garapan). Notaris menghadapi kendala memenuhi syarat "suatu hal tertentu" (Pasal 1333 KUH Perdata) karena tidak berwenang menilai keabsahan riwayat kepemilikan tanah. Sejalan dengan asas formalitas yang dikemukakan G.H.S. Lumban Tobing, notaris hanya bertanggung jawab atas kebenaran formal akta, bukan kebenaran materiil alas hak, sehingga notaris berada pada posisi dilematis antara memenuhi kehendak para pihak dan risiko gugatan berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata di kemudian hari.

b. Benturan Asas Kebebasan Berkontrak dengan Perlindungan Cacat Tersembunyi. Penjual seringkali menghendaki klausul "jual beli apa adanya" (as is) yang melepaskan tanggung jawab atas cacat tersembunyi sebagaimana diatur Pasal 1504 KUH Perdata. Meskipun diperbolehkan berdasarkan Pasal 1338 dan Pasal 1493 KUH Perdata, notaris menghadapi kesulitan memberikan penyuluhan hukum (belehrung) yang memadai kepada pembeli awam yang umumnya kurang memahami implikasi jangka panjang dari pelepasan hak tersebut, sehingga notaris harus menyeimbangkan kepastian hukum dengan perlindungan bagi pihak yang lebih lemah, sejalan dengan teori social engineering Roscoe Pound.

c. Verifikasi Kecakapan Bertindak Badan Hukum Perseroan Terbatas. Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mengubah ketentuan kewenangan organ perseroan, sementara Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020 menimbulkan ketidakpastian hukum atas sebagian pasal dalam Undang-Undang Cipta Kerja sebelumnya. Dalam praktik, direksi PT kerap menghadap tanpa disertai persetujuan Dewan Komisaris atau RUPS yang disyaratkan Anggaran Dasar, sementara sistem Administrasi Hukum Umum (AHU) daring tidak selalu menampilkan susunan pengurus terkini. Kegagalan verifikasi ini berpotensi menjerat notaris pada tanggung jawab perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

d. Kewajiban Know Your Customer (KYC) dan Pelaporan TPPU/PPT. Penerapan Pasal 1513 KUH Perdata mengenai pembayaran harga kini tidak lagi sederhana mencantumkan frasa "telah dibayar lunas", karena notaris sebagai Pejabat Pelapor dalam rezim anti pencucian uang dan pencegahan pendanaan terorisme wajib menerapkan prinsip Know Your Customer. Para pihak yang bertransaksi tunai dalam jumlah besar kerap keberatan mengungkapkan sumber dana, sehingga menimbulkan beban kerja tambahan dan potensi konflik yang dapat berujung penolakan pembuatan akta.

e. Dualisme Akibat Asas Pemisahan Horizontal. Pasal 1457 KUH Perdata memandang jual beli sebagai perikatan obligatoir atas benda, sedangkan peralihan hak atas tanah tunduk pada rezim hukum agraria nasional yang mensyaratkan akta PPAT. Menurut Boedi Harsono, notaris yang tidak merangkap PPAT tidak berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah. Ketidakhahaman masyarakat awam bahwa akta jual beli bangunan di hadapan notaris belum memindahkan hak atas tanahnya kerap menjadi sumber sengketa di kemudian hari.

f. Digitalisasi Administrasi Hukum Umum (AHU) dan Perubahan Regulasi Kelembagaan. Sistem AHU daring yang tidak selalu real-time berpotensi menimbulkan kesalahan input data yang berujung pada tertolaknya pendaftaran akta. Terbitnya regulasi baru, antara lain Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 22, 17, dan 24 Tahun 2025 mengenai tata cara pengangkatan dan pemberhentian notaris, turut menambah beban administratif bagi notaris dalam menjalankan jabatannya.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa penerapan pasal-pasal KUH Perdata dalam akta jual beli bangunan rumah di hadapan notaris telah berjalan secara komprehensif dan sistematis, mencakup pemenuhan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320), pendefinisian jual beli sebagai perjanjian obligatoir (Pasal 1457), pengaturan penyerahan objek (Pasal 1459), pencantuman jaminan penjual (Pasal 1491-1511), dan penegasan kewajiban pembayaran harga oleh pembeli (Pasal 1513), yang seluruhnya diformulasikan secara eksplisit dalam struktur akta sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Namun demikian, notaris menghadapi kendala signifikan dalam praktik yang bersumber dari disharmonisasi regulasi dan kompleksitas fakta hukum, meliputi kesulitan verifikasi objek pada tanah non-sertipikat, benturan asas kebebasan berkontrak dengan perlindungan atas cacat tersembunyi, kendala verifikasi kewenangan badan hukum pasca Undang-Undang Cipta Kerja, kewajiban Know Your Customer dalam rezim anti pencucian uang, dualisme akibat asas pemisahan horizontal, serta beban digitalisasi Administrasi Hukum Umum dan perubahan regulasi kelembagaan.

Sehubungan dengan hal tersebut, disarankan agar masyarakat yang akan bertransaksi jual beli bangunan rumah menggunakan akta notaris untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang preventif maupun represif; notaris senantiasa menerapkan secara konsisten

ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1457-1513 KUH Perdata beserta Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris; dan pemerintah melakukan sosialisasi serta harmonisasi regulasi secara berkala guna meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Budiono, H. (2006). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional (Jilid I)*. Jakarta: Djambatan.
- Lumban Tobing, G. H. S. (1991). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*. Bandung: Mandar Maju.
- Rasjidi, L., & Rasjidi, I. (2001). *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Soemitro, R. H. (1998). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R. (1987). *Hukum Perjanjian (Cet. XI)*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tan Thong Kie. (2000). *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris (Buku I)*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2003). *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dwiyatmi, S. H. (2020). Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) dalam Hukum Agraria Nasional. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 125-144.
- Triana, Y., dkk. (2024). Peran Teori Social Engineering Roscoe Pound dalam Mewujudkan Keadilan Sosial Melalui Penemuan Hukum di Indonesia. *Journal of Social Science and Education Research*, 1(2), 58-71.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara RI Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573).

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 91/PUU-XVIII/2020.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 84/PUU-XXII/2024.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22, 17, dan 24 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pindah Wilayah, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Pengguna Jasa bagi Pihak Pelapor dalam Rangka Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang dan Pendanaan Terorisme.