

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH
TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/Tun/2013)

TESIS



Oleh:

MUHAMMAD AVISINA

N.I.M. : **21302100048**

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH
TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/Tun/2013)

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :
MUHAMMAD AVISINA
N.I.M. : **21302100048**
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH
TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/Tun/2013)

TESIS

Oleh :

MUHAMMAD AVISINA
N.I.M. : **21302100048**
Program Studi : Kenotariatan

Telah Disetujui oleh ;
Dosen Pembimbing
Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H..
NIDN : 061508790

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn.)



Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H..
NIDN : 061508790

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN
YANG TELAH DI WAARMERKING**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**MUHAMMAD AVISINA
21302100048
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 28 Februari 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

NIDN :0605036205

Anggota,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 061508790

Anggota,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 061508790

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD AVISINA

NIM : 21302100048

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulis tesis ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, ...

Yang membuat pernyataan



Muhammad Avisina

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD AVISINA

NIM : 21302100048

Program Studi : MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Fakultas : FAKULTAS HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING”** dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, ...
Yang Menyatakan,



Muhammad Avisina

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- ❖ “Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah : 6-8).
- ❖ Pesan orang tua, “Dimanapun dan dalam keadaan sesibuk apapun jangan lupa untuk beribadah karena itu adalah kunci dari kesuksesan”.
- ❖ Allah tidak akan merubah nasib hambanya kecuali hamba itu sendiri yang mau merubahnya.
- ❖ Cobalah dan lakukanlah agar kita tau sekuat dan setangguh apa kita menghadapinya.

PERSEMBAHAN :

Tesis ini Penulis persembahkan kepada :

- Kedua orang tua, Bapak Samsul Ashar dan Ibu Ana Yuniani yang selalu memberikan do'a, dukungan moril maupun materiil, memberikan segalanya dan selalu menjadi semangat, inspirasi serta motivasi hidup bagi penulis. Serta adik saya Ibnussholah dan Fasha yang penulis sayangi.
- Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
- Teman-teman dekat yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN YANG TELAH DI WAARMERKING”**, yang mana tesis ini merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Semarang.

Sholawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di yaumul akhir kelak.

Ucapan terimakasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini serta pihak akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Kedua Orang Tua, Bapak Samsul Ashar dan Ibu Ana Yuniani yang selalu memberikan do'a, dukungan moril maupun materiil, memberikan segalanya dan selalu menjadi semangat, inspirasi serta motivasi hidup bagi penulis.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini, yang telah memberikan bimbingan dengan jelas dan sabar, memberikan waktu dan banyak pengarahan kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
6. Semua Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Teman-teman dekat yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan menjadi amal kebaikan serta semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan.

Semarang, ...
Penulis,

Muhammad Avisina

ABSTRAK

Dewasa ini banyak masyarakat yang lebih memilih untuk membuat akta di bawah tangan dibandingkan dengan membuat akta dengan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris seperti akta autentik, karena prosesnya lebih cepat, simple, dan murah. Seperti *waarmerking* yang prosesnya hanya dicatatkan oleh notaris, bukan yang di buat dari awal oleh notaris. Kemudian bagaimana pembuktiannya kalau suatu waktu terjadi sengketa yang membutuhkan pembuktian dari akta di bawah tangan, sedangkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya. Bagaimana kalau salah satu pihak mengelak? Apabila akta di bawah tangan itu sudah di *waarmerking* oleh notaris, apakah notaris ikut bertanggung jawab dengan akta tersebut? Dalam penelitian ini penulis membahas tentang bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking* (Studi Kasus Nomor 08 K/TUN/2013).

Metode Pendekatan yang digunakan dalam tesis ini bersifat normatif dengan menggunakan data primer sebagai data utama dengan cara melakukan , penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Selain itu juga ada pendekatan khusus yaitu pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), Pendekatan perundang-undangan sebagai salah satu pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dengan menelaah peraturan perundang-undangan² yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.

Kedudukan Notaris di Indonesia sangat diperlukan, dalam bagian penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dikatakan tentang pentingnya keberadaan Notaris seperti dibuatnya Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Bila kita lihat kewenangan notaris lainnya sebagaimana tercantum pada Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, kewenangan tersebut kita kenal dengan istilah *waarmerking*. Pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013 yaitu hakim menerapkan kewenangan absolut yang terjadi dalam perkara ini. Walaupun Penggugat mempunyai bukti yang kuat dalam hal akta yang di *waarmerking* dan sudah melampirkan bukti lapor berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan Nomor 5084/DTF/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011.

Kata Kunci: *Kedudukan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Waarmerking, Notaris*

ABSTRACT

*Nowadays many people prefer to make a deed under hand compared to making a deed with an authorized official in this case a Notary such as an authentic deed, because the process is faster, simpler, and cheaper. Like *waarmerking*, the process is only recorded by a notary, not made from scratch by a notary. Then how is the proof if one day a dispute occurs that requires proof from a deed under the hand, while the deed only has evidentiary power as long as the parties admit it. What if one of the parties is evasive? If the deed under the hand has been *waarmerking* by a notary, is the notary responsible for the deed? In this research the author discusses how the legal position of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land rights under the hands that have been *waarmerking* (Case Study Number 08 K/TUN/2013).*

The approach used in this thesis is normative by using primary data as the main data by conducting normative legal research is a process to find legal rules, legal principles, and legal doctrines to answer the legal issues at hand. In addition, there is also a special approach, namely the statutory approach (Statute Approach), the statutory approach as one of the research approaches used by the author by examining the laws and regulations² related to the legal issues under study.

*The position of Notary in Indonesia is very necessary, in the explanation section of the Notary Position Law (UUJN) it is said about the importance of the existence of Notaries such as the making of Law Number 02 of 2014 concerning Amendments to Law No. 30 of 2004 concerning Notary Position. Notary is defined as a public official authorized to make authentic deeds and other authorities as referred to in this Law or based on other Laws. If we look at other notary authorities as stated in Article 15 paragraph (2) letter b of the UUJN, this authority is known as *waarmerking*. The judge's consideration in the Supreme Court Decision No. 08 K/TUN/2013 was that the judge applied the absolute authority that occurred in this case. Although the Plaintiff has strong evidence in terms of the *waarmerking* deed and has attached evidence based on the Police Forensic Laboratory Examination Report Number 5084/DTF/X/2011 dated October 20, 2011.*

Keywords: *Legal Position, Sale and Purchase Agreement, Waarmerking, Notary*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	Error!
Bookmark not defined.	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I	
PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian.....	13
H. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Mengenai Kedudukan Hukum.....	21
B.Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	24
C.Tinjauan Mengenai Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan.....	28
D. Tinjauan Mengenai Jual Beli Secara Umum.....	31

E. Tinjauan Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah.....	35
F. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan.....	40
G. Tinjauan Mengenai Akta Jual Beli (AJB).....	43
H. Tinjauan Mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	45
I. Tinjauan Mengenai Perjanjian Menurut Islam.....	48
J. Tinjauan Mengenai Jual Beli Menurut Islam.....	52

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan yang Telah Di <i>Waarmerking</i> oleh Notaris.....	58
B. pertimbangan hakim dan penerapannya tentang pembuktian akta dibawah tangan yang di waarmeking dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013.....	68
C. Contoh Perjanjian Di Bawah Tangan yang Di <i>Waarmerking</i>	94

BAB IV

PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA	100
-----------------------------	-----

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia adalah Negara hukum. Negara berdasarkan atas hukum ditandai dengan beberapa asas diantaranya adalah bahwa semua perbuatan atau tindakan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada sebelum perbuatan atau tindakan itu dilakukan atau didasarkan pada peraturan yang berlaku.

Saat ini, perkembangan jaman dan kemajuan teknologi informasi yang begitu cepat yang sangat dirasakan dunia. Negara Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Kedudukan Notaris di Indonesia sangat diperlukan, dalam bagian penjelasan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dikatakan tentang pentingnya keberadaan Notaris seperti dibuatnya Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.¹

Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

¹ Irfan Iryadi, 2018, Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara. *Jurnal Konstitusi*, Vol. 15, No. 4, hal. 769.

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Kewenangan notaris lebih lanjut diuraikan di Pasal 15 UUJN, yaitu sebagai berikut :²

1. 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.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam daftar buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

² Abida, R. D., & Irham, R. R, 2021, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Waarmerking Akta Di Bawah Tangan Yang Pembuatannya Dibantu Oleh Notaris. *Jurnal Education And Development*, Vol. 9 No. 01, hal. 154.

- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Uraian tersebut memberikan pemahaman bahwa kewenangan utama Notaris adalah membuat akta autentik/akta otentik. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) mendefinisikan "suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya." Karena akta otentik tersebut dibuat oleh notaris, maka notaris harus bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya tersebut, sebagaimana tercantum di Pasal 65 UUJN yaitu : "Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris."

Kewenangan notaris lainnya sebagaimana tercantum pada Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, kewenangan tersebut kita kenal dengan istilah waarmeding atau disebut juga Verklaring van Visum. Untuk waarmeding, seseorang memberikan kepada notaris akta di bawah tangan yang sudah ditandatangani. Dalam hal ini notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmeding yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan yang hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmeding secara demikian tidak mengatakan sesuatu

mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta.³ Dikarenakan akta tersebut hanya didaftarkan di kantor notaris, maka tentu saja tanggung jawab notaris terhadap akta di bawah tangan yang di waarmerking tidak sebesar terhadap akta otentik yang di bawahnya.

Waarmerking jika dilihat secara yuridis, sebenarnya hanyalah perbuatan hukum notaris atau pejabat umum lainnya yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh pihak tertentu dalam sebuah buku khusus sesuai dengan tatanan yang ada di bawah tangan. Selain akta autentik yang dibuat oleh notaris, ada akta lain yang disebut akta di bawah tangan, yaitu akta yang sengaja dibuat oleh pihak tertentu untuk pembuktian tanpa bantuan pejabat yang membuat akta. Dengan kata lain, akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh pihak tertentu sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.⁴

Kelemahan surat di bawah tangan yang didaftarkan ke Notaris adalah Notaris tidak mengetahui atas isi surat di bawah tangan tersebut dan surat tersebut bukan bertujuan untuk suatu tindak kejahatan tertentu. Notaris hanya berwenang mendaftarkan surat tersebut tanpa melihat atau meminta keterangan yang jelas untuk isi surat tersebut.

Pembuktian surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak

³ Kie, Tan Thong. 2013. *Studi Notariat & Serba Serbi Praktik Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal. 67.

⁴ Situmorang, Viktor M. dan Cormentyna Sitanggang, 1993, *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 36.

mengakui kebenaran tanda tangannya masing-masing, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.⁵

Keadaan yang mengakibatkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat oleh PPAT, maka oleh Notaris akan dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penandatanganan Akta perjanjian pengikatan jual beli belum menyebabkan terjadinya pemindahan hak, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi pada perjanjian jual beli.

Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian para pihak bebas menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang- undangan, tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum, dan ketertiban.

Dewasa ini banyak masyarakat yang lebih memilih untuk membuat akta di bawah tangan dibandingkan dengan membuat akta dengan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris seperti akta autentik, karena prosesnya lebih cepat, simple, dan murah. Seperti waarmeding yang prosesnya hanya dicatatkan oleh notaris, bukan yang di buat dari awal oleh notaris.

Bagaimana pembuktiannya kalau suatu waktu terjadi sengketa yang membutuhkan pembuktian dari akta di bawah tangan, sedangkan akta tersebut

⁵ Sita Arini Umbas, 2017, Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan, *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi* Vol. 6, No. 1, hal. 23.

hanya mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya. Bagaimana kalau salah satu pihak mengelak? Apabila akta di bawah tangan itu sudah di *waarmerking* oleh notaris, apakah notaris ikut bertanggung jawab dengan akta tersebut?

Dalam penelitian ini penulis membahas tentang bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking* (Studi Kasus Nomor 08 K/TUN/2013).

Pada duduk perkara dalam putusan Nomor 08 K/TUN/2013 ini, objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 tanggal 27 Mei 2004, Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama HJP menyatakan bahwa surat kuasa di bawah tangan tanggal 10 Februari 1988 yang telah di daftarkan (*waarmerking*) oleh BAP, S.H., notaris di Medan pada tanggal 18 Oktober 1988 itu tidak pernah di tandatangani oleh Penggugat. Surat kuasa tersebut digunakan oleh Tergugat/Termohon Kasasi bernama ETCP untuk meningkatkan Hak Sertifikat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan atas nama Tergugat.

Dalam *waarmerking*, apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangan tersebut bukan tanda tangan miliknya, maka *waarmerking* tersebut tidak memiliki hukum pembuktian yang sempurna dan pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan keasliannya. Penggugat dalam hal ini sudah melaporkan dan tanda tangan tersebut diperiksa keasliannya dengan Bukti Laporan Nomor LP/965/IV/2011 Resto Mdn, dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan Nomor 5084/DTF/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011 menyatakan bahwa tanda tangan Penggugat yang tercantum pada

surat kuasa yang di maksudkan adalah non identik atau tidak sama dengan tanda tangan Penggugat. Disini seharusnya Tergugat yang membuktikan apakah tanda tangan dalam surat kuasa tersebut benar tanda tangan Penggugat atau bukan. Notaris disini dapat di hadirkan sebagai saksi yang mendaftarkan surat kuasa tersebut.

Penggugat meminta agar Mahkamah Agung untuk menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 tanggal 27 Mei 2004, Surat Ukur Nomor 12/Helvetia Timur/2004 tanggal 17 Februari 2004 yang terdaftar atas nama ETCP. Dalam kasus tersebut penulis ingin meninjau bagaimana pertimbangan hakim dan penerapannya tentang pembuktian akta dibawah tangan, serta bagaimana bentuk pertanggung jawaban dari Notaris, sebagai pihak yang mendaftarkan ke buku khusus atau kata lain Waarmeking.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking* oleh Notaris?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dan penerapannya tentang pembuktian akta dibawah tangan yang di *waarmeking* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking* oleh Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam penerapan tentang pembuktian akta dibawah tangan yang di waarmeking dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013?

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking* serta perlunya pembuatan Akta Jual Beli.
 - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata II Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Hasil Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli 9a katas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking*.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang bagaimana kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang telah di *waarmerking*.

E. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata “tinjau” yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapatkan akhiran “-an” mendajdi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁶ Tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan Analisa sebagai sistematis.

2. Kedudukan Hukum

Kedudukan Hukum atau Locus standi adalah suatu keadaan Ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta Pusat, hal. 1470.

penyelesaian sengketa disuatu pengadilan. Biasanya kedudukan hukum dapat di tunjukan dengan cara berikut :⁷

- a. Suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang undang atau tindakan yang menjadi permasalahan
- b. Pihak penuntut tidak dirugikan secara langsung,
- c. Suatu pihak diberikan kedudukan hukum oleh suatu undang undang.

3. Perjanjian

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”⁸

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berhubungan dengan kegiatan transaksi jual beli tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum akta jual beli dibuat.⁹ Dikutip dari buku Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum karya Arief Budiono, PPJB adalah ikatan awal penjual dengan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan.

5. Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan

⁷ R. Soeroso, S.H, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, hal. 106

⁸ Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 363.

⁹ Salim HS, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian, TPA DUA*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 57.

Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli mengenai sebidang tanah yang dilakukan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang menurut undang-undang, jual beli tanah di bawah tangan ini merupakan jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuktikan dengan selembar kwitansi yang di tanda tangani oleh para pihak.

6. Waarmerking

Bila kita lihat kewenangan notaris lainnya sebagaimana tercantum pada Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, kewenangan tersebut kita kenal dengan istilah waarmerking atau disebut juga Verklaring van Visum. Untuk waarmerking, seseorang memberikan kepada notaris akta di bawah tangan yang sudah ditandatangani. Dalam hal ini notaris tidak lain hanya dapat memberi waarmerken yang disebut oleh De Bruyn verklaring van visum dan yang hanya memberi tanggal pasti atau date certain. Waarmerking secara demikian tidak mengatakan sesuatu mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta.¹⁰ Dikarenakan akta tersebut hanya didaftarkan di kantor notaris, maka tentu saja tanggung jawab notaris terhadap akta di bawah tangan yang di waarmerking tidak sebesar terhadap akta otentik yang di bawahnya.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

¹⁰ Kie, Tan Thong. 2013. *Studi Notariat & Serba Serbi Praktik Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hal. 67.

Gustav Radbruch, mengatakan Hukum yaitu mempunyai 3 nilai atau tujuan hukum adalah : ¹¹

- a. Asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*). Asas tersebut meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*Gerechtigheit*). Asas tersebut meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk setiap orang di hadapan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* dan *doelmatigheid* atau *utility*).

Maka Hukum untuk mendekati realistik ialah kepastian Hukum atau kemanfaatan hukum. Teori Positivisme lebih menekankan kepastian hukum. Begitupun Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, atau sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” begitupun adalah merupakan hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, maka demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum atau paling *substantif* adalah keadilan.¹²

Utrecht, berpendapat kepastian hukum mengandung 2 arti, yakni pertama, adanya peraturan yang bersifat umum, membuat individu mengetahui perbuatan harus di lakukan dan tidak boleh di lakukan. Selanjutnya ketertiban hukum bagi sesama dan kewenangan masyarakat

¹¹ Gustav Radbruch, 1975, *Rechtsphilosophie*, Stuttgart, K.F. Koehler Verlag, hal. 1878.

¹² Dominikus Rato, 2020, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

karena dengan adanya peraturan atau bersifat memaksa maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan dan dilakukan oleh Negara terhadap individu”.¹³

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder¹⁴, disebut juga penelitian doctrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas¹⁵.

Berdasarkan definisi tersebut diatas, maka jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif, karena peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus, dan penulis tidak melakukan penelitian lapangan. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan yang secara garis

¹³ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, hal. 23.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, hal. 13.

¹⁵ Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 118.

besar ditujukan kepada : penelitian asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap sinkronisasi hukum, penelitian terhadap sejarah hukum, dan penelitian terhadap perbandingan hukum.¹⁶

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁷ Selain itu juga ada pendekatan khusus yaitu pendekatan perundang-undangan (Statute Approach), Pendekatan perundang-undangan sebagai salah satu pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dengan menelaah peraturan perundang-undangan² yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.¹⁸

3. Jenis dan Sumber data

Data Case Statute Approach yang digunakan dalam penelitian ini antara lain buku-buku hukum, dan penelitian hukum (skripsi hukum dan jurnal hukum) yang berkaitan dengan warmeking, kamus hukum, serta informasi yang berasal dari internet yang memiliki relevansi dengan penelitian ini. Bahan hukum akan dianalisis secara preskriptif, yakni

¹⁶ Ediwarman Monograf, 2011, *Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan, hal. 94.

¹⁷ Peter Mhmud Marzuki, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 158.

¹⁸ Sukiyat, Suyanto dan Prihatin. 2019, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*. Surabaya: Jakarta Media Publishing. hal. 24.

melakukan preskripsi terhadap isu hukum yang diteliti, “sehingga akan diperoleh suatu argumentasi atas hasil yang telah dilakukannya.”¹⁹

Data Sekunder terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-undang yang terkait dengan yang lainnya.
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

¹⁹ Mukti Fajar dan Achmad, 2010, *Dualisme penelitian hukum normatif dan empiris*, Pustaka pelajar, Yogyakarta, hal. 23.

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan, dan buku-buku referensi yang di dapat.²⁰

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suata cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan pada undang-undang, literatur serta buku-buku referensi yang di dapat.²¹

5. Metode Analisis Data

Metode analisis bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang mengkaji atau telaah terhadap hasil pengolahan badan hukum yang dibantu dengan teori yang telah didapatkan sebelumnya. Bahan hukum yang diperoleh kemudian diolah dan dianalisis menggunakan metode preskriptif.²²

²⁰ Imah, et al., 2018, *Studi Kepustakaan Penerapan Konseling Neuro Linguistic Programming (NLP) dalam Lingkup Pendidikan*, Doctoral dissertation, State University, Surabaya, hal. 105.

²¹ Mekarisce, 2020, Teknik pemeriksaan keabsahan data pada penelitian kualitatif di bidang kesehatan masyarakat. *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat, Media Komunikasi Komunitas Kesehatan Masyarakat*, Jakarta, Vol. 12, No.03, hal. 145.

²² Mukti Fajar. 2009. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.184

Bahan hukum yang terkumpul akan diolah secara sistematis untuk mendapat gambaran yang utuh dan jelas tentang permasalahan yang dibahas. Pengolahan bahan dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum yang ada, “kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan badan hukum yang menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar, sistematika penulisan tesis yang berjudul Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Yang Telah Di *Waarmerking* ini terdiri dari beberapa bab, antara lain :

1. BAB I : Pendahuluan

Dalam Bab I ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori dan Metode Penelitian sebagaimana telah diuraikan di atas.

2. BAB II : Tinjauan Pustaka

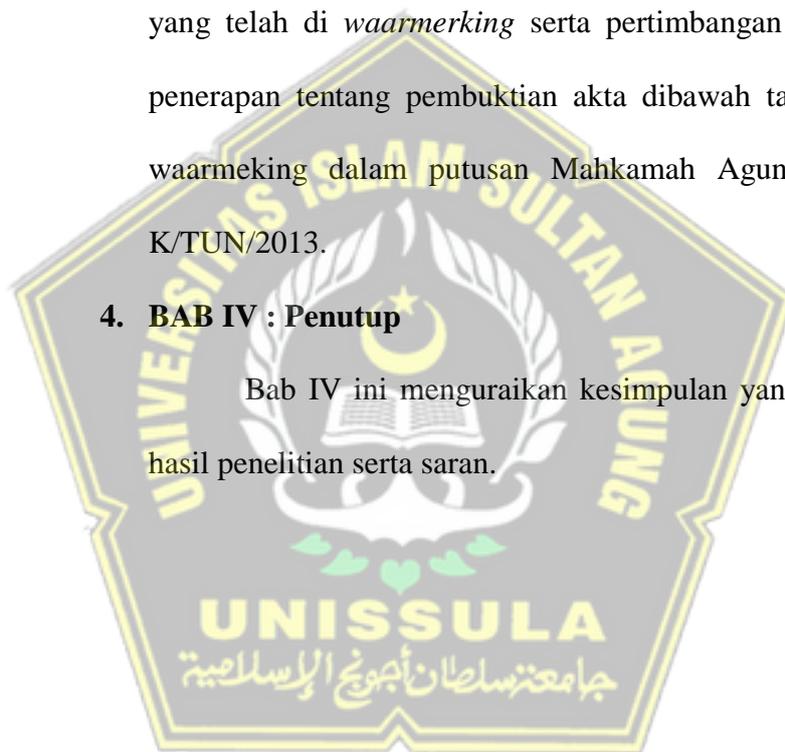
Dalam Bab II ini berisi uraian mengenai landasan - landasan teori berdasarkan literatur - literatur dan bahan - bahan hukum yang penulis gunakan.

3. BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Bab III ini menjelaskan hasil dari penelitian beserta pembahasannya meliputi kedudukan hukum perjanjian yang telah di *waarmeking* serta pertimbangan hakim dalam penerapan tentang pembuktian akta dibawah tangan yang di waarmeking dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013.

4. BAB IV : Penutup

Bab IV ini menguraikan kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian serta saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Kedudukan Hukum

Hukum itu bukanlah merupakan tujuan, tetapi sarana atau alat untuk mencapai tujuan yang bersifat non yuridis dan berkembang karena rancangan dari luar hukum. Faktor-faktor hukum itulah yang membuat hukum itu dinamis. Dalam usaha mengatur, hukum menyesuaikan kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat dengan sebaik-baiknya dan berusaha mencari keseimbangan antara memberi kebebasan kepada individu dan melindungi masyarakat itu sendiri dari individu-individu yang menyebabkan terjadinya interaksi, maka akan selalu terjadi konflik atau ketegangan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat.²³

Kedudukan hukum biasanya ditunjukkan dengan cara sebagai berikut:²⁴

1. Suatu subyek hukum dirugikan oleh suatu peraturan dan kemudian menimbulkan peristiwa yang menjadi permasalahan. Peristiwa ini akan hilang bila pengadilan turun tangan.
2. Suatu subyek hukum atau obyek hukum diberikan kedudukan hukum untuk melakukan tindakan yang diamanatkan melalui undang-undang.

Sebagai contoh untuk melihat subyek hukum memiliki kedudukan hukum di Indonesia dapat dilihat melalui kewenangannya dalam mengajukan permohonan ke Mahkamah Konstitusi. Subyek hukum yang dimaksud adalah

²³ Muhammad Ferdian, *Kedudukan Hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 Tentang Merek Dan Indikasi Geografis Terhadap Persaingan Usaha Tidak Jujur*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol 9, No. 2, 2019, hal. 78.

²⁴ Wikipedia. “Pengertian Kedudukan Hukum”, https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, (diakses pada tanggal 16 Juli 2022, pukul 18.20 WIB).

subyek hukum yang telah memenuhi kualifikasi sebagai subyek hukum dan kemudian diberikan kedudukan hukum. Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1) menyebutkan mengenai subyek hukum yang dapat mengajukan permohonan karena telah memiliki kedudukan hukum, yaitu sebagai berikut:²⁵

- a. Perorangan warga negara Indonesia;
- b. Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undangundang;
- c. Badan hukum publik atau privat; atau
- d. Lembaga negara.

Kedudukan hukum memiliki pemahaman bahwasannya dimana suatu subyek hukum ataupun obyek hukum berada. Dengan memiliki kedudukan, subyek hukum ataupun obyek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Dalam istilah bahasa latin, kedudukan hukum disebut locus standi yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subyek hukum atau obyek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.²⁶

Dengan demikian, kedudukan hukum adalah suatu status atau posisi dimana suatu subyek hukum atau obyek hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu juga kedudukan hukum merupakan penentu

²⁵ Indonesia, Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1).

²⁶ Ishaq, 1990, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 29

bagaimana subyek hukum atau obyek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

Hukum menetapkan perbuatan yang diperbolehkan, yang tidak diperbolehkan, dan diperintah untuk dilaksanakan. Hukum juga memiliki nilai sebuah norma yang mengklompokkan kejadian atau fakta tertentu yang menjadi sebuah peristiwa atau fakta yang memiliki akibat hukum. Selain itu, negara hukum adalah negara yang berlandaskan hukum yang menjamin keadilan bagi setiap warga negaranya.²⁷

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum itu merupakan fungsi hukum itu sendiri yaitu untuk melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum.²⁸

B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli

²⁷ Abu Daud Busroh, 1985, Ilmu Negara, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 110.

²⁸ Ferdian, 2019, Kedudukan Hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis Terhadap Persaingan Usaha Tidak Jujur. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 9 No.02, hal. 80.

Pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pengaturan PPJB dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁹

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang. Barang disini harus diartikan luas, baik

²⁹ Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4, hal. 632

barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.³⁰ Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”.³¹

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatoir.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik

³⁰ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hal. 1.

³¹ A.Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 39.

(AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.³²

Mengenai hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan 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 sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan 8 Nomor 2 September (2015) ▪ ISSN:2086 - 1702 oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.³³

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.³⁴

³² Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, 2020, *AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, Jurnal Fakultas Hukum Unifersitas Diponegoro, Vol. 13 No. 2, hal. 891.

³³ *Ibid*, hal. 891-892

³⁴ Herlien Budiono, 2004, artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal. 57.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.³⁵

³⁵ Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, hal. 20.

C. Tinjauan Mengenai Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian Authentik atau otentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.³⁶

Pengertian Akta Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang di buat tetapi bertentangan dengan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam hukum perdata dikenal dengan dua akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, hal ini tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdata yang berbunyi :³⁷

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Dari dasar tersebut antara akta otentik maupun akta di bawah tangan memiliki fungsi yang sama sebagai dasar pembuktian yang berupa tulisan-

³⁶ R. Subekti ,R.Tjirosudibio,1992, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 5.

³⁷ Ghita Aprillia Tulenan, 2014, Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris, *Lex Administratum*, Vol. II, No. 2, hal. 122.

tulisan yang dibuat oleh para pihak. Namun, dalam penerapannya akta otentik dan akta di bawah tangan memiliki perbedaan. Perbedaannya terkait dengan cara pembuatan, bentuk serta kekuatan pembuktian.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa “*suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.*”

Berdasarkan dengan pasal tersebut, maka akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta otentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut.

Akta otentik memiliki 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian diantaranya sebagai berikut :³⁸

- a. Kekuatan Pembuktian Luar atau Kekuatan Pembuatan Lahiria (*uit wedicht bewijskracht*).

Yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

- b. Kekuatan Pembuktia Formal (*formil bewijskracht*).

³⁸ Soegondo Notodisoerdjo, 1993, Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal. 55.

Yaitu kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.

c. Kekuatan Pembuktian Materiil (*materiele bewijskracht*).

Yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.

Sementara, akta dibawah tangan berdasarkan dengan Pasal 1874 KUHPer adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Akta dibawah tangan ini biasanya digunakan dalam

suatu perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain yang ditandatangani oleh para pihak tanpa adanya perantara pejabat umum.³⁹

Akta di bawah tangan bagi hakim merupakan “Bukti Bebas” karena akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan bukti materiil setelah dibuktikan kekuatan formilnya sedangkan kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu, dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta autentik, sebab bilamana satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu.

D. Tinjauan Mengenai Jual Beli Secara Umum

1. Pengertian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan

³⁹ Richard Cisanto Palit, 2015 *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol. 3 – No. 2, hal. 137.

sejumlah uang yang disebut harga. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik.⁴⁰

Hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya, kecuali terdapat adanya bukti lawan yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut. Namun, berbeda dengan akta dibawah tangan yang merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak. Walaupun begitu, suatu akta dibawah tangan dapat memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil jika kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.⁴¹

2. Rukun dan Syarat dalam Jual Beli

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴²

3. Unsur serta Jenis Jual Beli

Terdapat dua unsur penting dalam jual beli, yaitu :⁴³

1. Barang/Benda yang Diperjual-belikan

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, 2010, Hukum Perjanjian, Bandung: PT Alumni, hal. 243

⁴¹ Dedy Pramono, 2015, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica, Vol. 12 – No. 3, hal. 251.

⁴² Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, Jakarta : Gema Insani, hal. 28,

⁴³ *Op Cit*, Dedy Parmono, hal. 243-245.

Bahwa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah barang berwujud benda/zaak. Barang adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek harta benda atau harta kekayaan. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang biasa diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek persetujuan.

KUHPerdara mengenal tiga macam barang dalam Pasal 503-Pasal 505

KUHPerdara yaitu:

- a. Ada barang yang bertubuh dan ada barang yang tak bertubuh.
- b. Ada barang yang bergerak dan ada barang yang tak bergerak.
- c. Ada barang yang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai

Penyerahan barang-barang tersebut diatur dalam KUHPerdara sebagaimana berikut:

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu (Pasal 612 KUHPerdara)
- b. Untuk barang tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan yaitu dengan perbuatan yang di namakan balik nama di muka pegawai *kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama (Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara).

- c. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain (Pasal 613 KUHPerdara).

2. Harga

Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama dari pihak pembeli dalam suatu perjanjian jual beli. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut :⁴⁴

a. Jual Beli Tunai Seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat serahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

b. Jual Beli dengan Cicilan/Kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meski pun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan

⁴⁴ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, hal. 182

peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c. *Jual Beli dengan Pemesanan/Indent*

Merupakan metode jual beli perumahan dimana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

E. Tinjauan Mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah

Berdasarkan KUHPerdota Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁴⁵

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan

⁴⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86.

hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁴⁶

Dalam pengaturan kebijakan tentang tanah tidak terlepas dari peran Notaris dan PPAT. Biasanya yang sering terjadi permasalahan adalah jual beli tanah yang tidak diketahui oleh Notaris-PPAT sebagai Pejabat Umum yang yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh undang-undang dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

⁴⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149.

otentik, menjamin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuat akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan oleh pejabat lain atau oleh orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, sedangkan PPAT sendiri lebih dikhususkan pada akta otentik yang dibuat mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Satuan Rumah Susun. Ketentuan Notaris ini tertuang dalam Pasal 1 Juncto 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT sendiri tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 Juncto Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁴⁷ Akta otentik sendiri adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat dimana akta itu dibuat.⁴⁸ Akta jual beli yang dimana tidak dibuat dan/atau tidak diketahui oleh pejabat umum tersebut biasa disebut dengan jual beli dibawah tangan atau konvensional.

2. Syarat-syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁴⁹

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UI Press, Yogyakarta, hal. 13

⁴⁸ <http://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/#>, diakses pada tanggal 22 November 2019, pada pukul 18.30

⁴⁹ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>,

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 1. Hak Milik
 2. Hak Guna Usaha

3. Hak Guna Bangunan

4. Hak Pakai

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

F. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta.⁵⁰

Dari penjelasan tentang macam akta di atas dan jika dikaitkan dengan kedudukan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), yaitu sebagaimana yang diungkapkan sebelumnya bahwa kedudukan Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat, maka apabila Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat tersebut akan menjadi sebuah akta yang notariil dan bisa bersifat otentik.⁵¹

Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (Notaris) maka menjadi akta dibawah tangan. Sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka kata tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akat otentik, walaupun dilakukan dibawah tangan namun tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu sesuai dengan

⁵⁰ Fransiska Mayasari, 2017, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4, hal. 517-518.

⁵¹ *Ibid*, hal. 518

ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya.⁵²

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandatangannya masing-masing, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.

Kekuatan hukum akta perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmerking*), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itudiakui oleh yangmenandatanganiatau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta dibawah tangan. Akta di bawah tangan ini seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdata tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir

⁵² *Ibid*, hal. 518

terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.⁵³

Surat di bawah tangan yang telah didaftar /*waarmerking* tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti terhadap pihak ketiga, akan tetapi untuk pihak pertama dan pihak kedua dapat dijadikan sebagai alat bukti sepanjang para pihak mengakui tandatangan dan isi akta tersebut, untuk surat di bawah tangan tidak sama sekali mempunyai pengaruh terhadap kekuatannya karena Notaris hanya memberi nomor dan membukukannya saja. Berkaitan dengan akta di bawah tangan yang telah didaftarkan (*waarmerking*) oleh Notaris, kekuatan terhadap pembuktiannya sama saja dengan akta di bawah tangan yang tidak didaftarkan artinya sekalipun ada cap jabatan dan tanda tangan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan itu tidak mempengaruhi kekuatan hukum terhadap pembuktian. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan diwajibkan membenarkan atau memungkiri tandatangannya, sedangkan bagi ahli warisnyacukupannya menerangkan bahwa ahli waris tidak kenal akan tandatangan tersebut. Dalam

⁵³ Rahmadhani, F, 2020, Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Diwaarmerking Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia, *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, hal. 93-111.

hal tanda tangan itu dipungkiri, maka hakim harus memerintahkan agar kebenaran surat itu diperiksa. Apabila tandatangan diakui oleh yang bersangkutan, maka akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan dan menjadi bukti sempurna. Isi pernyataan dalam akta di bawah tangan itu tidak dapat lagi disangkal, oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan itu telah diakui oleh yang bersangkutan.⁵⁴

G. Tinjauan Mengenai Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁵⁵

⁵⁴ *Ibid*, hal. 100-101.

⁵⁵ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 296.

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.⁵⁶

Jadi, berdasarkan ketentuan KUHPerdara yang telah diuraikan sebelumnya, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yang disempurnakan oleh PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁵⁷

⁵⁶ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 23.

⁵⁷ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 296.

H. Tinjauan Mengenai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Mengenai Notaris

Kata Notaris berasal dari kata Notarius ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama Notarius ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang.⁵⁸

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.⁵⁹

Salah satu unsur penting dari pengertian notaris adalah notaris sebagai “pejabat umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (openbaar gezag). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara / Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan

⁵⁸ R.Soegono Notodisoerjo. 1993. Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

⁵⁹ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*.

kepentingan umum, walaupun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara / Pemerintah, Notaris di pensiunkan oleh Negara / Pemerintah tanpa mendapat pensiunan dari pemerintah.⁶⁰

Tanggung jawab notaris sendiri jika di telaah dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (waarmerken) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

2. Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.⁶¹

Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menentukan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk melakukan pendaftaran tersebut maka PPAT

⁶⁰ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 31.

⁶¹ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, hal.86

harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun sesuai dengan kewenangan yang diberikan pada definisi PPAT dalam Pasal 1 angka 1 PP RI Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian dijadikan dasar melakukan perubahan data atau informasi mengenai pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan-perbuatan hukum tersebut antara lain:⁶²

1. Kegiatan Jual dan Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan
5. Pembagian Hak Bersama
6. Pemberian Hak Tanggungan
7. Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah hak milik
8. Pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan:

⁶² Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pemindahan Hak Atas Tanah
2. Pemindahan Hak Milik
3. Pembebanan Hak Atas Tanah
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

I. Tinjauan Mengenai Perjanjian Menurut Islam

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.⁶³

Berdasarkan pendapat Syamsul Anwar, sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:⁶⁴

- a. Menurut Pasal 262 Mursyd al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.
- b. Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan

⁶³ Chairuman P dan Suhrawadi K. L, 2004, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.01.

⁶⁴ Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 67.

keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama *Syafi'iyah*, *Malikiyyah* dan *Hanabilah*. Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijabqobulberdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁶⁵

Menurut Ghufron A. Mas'adi, dalam al-Qur'an, setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Kata *al-'aqdu* terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *al-'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata.⁶⁶

Dalam perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Istilah

⁶⁵ Rachmad S dan *Fiqih*, 2004, *cet. Ke-2*, Pustaka Setia, Bandung, hal.43

⁶⁶ Fatturrahman Djamil, 2001, *Hukum Perjanjian Syari'ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, *Cet. 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 247-248.

lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya.⁶⁷

Dalam QS. An-Nisa (4): 29

تَقْتُلُوا وَلَا ۖ مِّنْكُمْ تَرَاضٍ عَنِ تِجْرَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا لِبَطْلٍ أَبِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا ءَامَنُوا لَدِينًا يَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ لِلَّهِ إِنَّ ۖ أَنْفُسَكُمْ

Arab latin: Yā ayyuhallażīna āmanu lā ta`kulū amwālakum bainakum bil-bāṭili illā an takuṇa tijāratan 'an tarāḍim mingkum, wa lā taqtulū anfasakum, innallāha kāna bikum raḥīmā

Artinya: ”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”, dari ayat di atas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan misstatement. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.⁶⁸

Ahmad Azhar Basyir berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan qabul sebab akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul. Agar ijab dan qabul benar-benar mempunyai akibat hukum, diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut.⁶⁹

⁶⁷ Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Balai Pustaka, Jakarta, hal.70

⁶⁸ Mariam Darus Badzrulzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.250

⁶⁹ Ahmad Azhar Basyir, 2012, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Cet.ke-2, UII Press, Yogyakarta, hal. 66-67.

- a. Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain, ijab dan qabul harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.
- b. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
- c. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir. Hal yang terakhir ini terjadi mislanya ijab dinyatakan kepada pihak ketiga dalam ketidakhadiran pihak kedua. Maka, pada saat pihak ketiga menyampaikan kepada pihak kedua tentang adanya ijab itu, berarti bahwa ijab itu disebut dalam majelis akad juga dengan akibat bahwa bila pihak kedua kemudian menyatakan menerima (qabul), akad dipandang telah terjadi.

Dalam suatu perjanjian tentunya terdapat suatu transaksi yang mendasarinya antara kedua belah pihak atau lebih. Berikut ini beberapa hal yang menjadi penyebab terlarangnya sebuah transaksi yang tentunya

menjadikan perjanjian yang melanggar dalam kaidah Islam, yang disebabkan oleh beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi, yaitu sebagai berikut:⁷⁰

- a. Haram Zatnya
- b. Haram Selain Zatnya
- c. Tidak Sah atau Tidak Lengkap Akadnya

J. Tinjauan Mengenai Jual Beli Menurut Islam

1. Jual Beli dalam Islam

Dalam Islam, ada beberapa jenis jual beli yang dibolehkan. Di antaranya adalah jual beli salam (*Bay' as-Salam*). Jual beli ini dilakukan dengan cara memesan barang lebih dahulu dengan memberikan uang muka. Pelunasannya dilakukan oleh pembeli setelah barang pesanan diterima secara penuh sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Bentuk lainnya adalah *Bay' al-Muqayyadah*, (barter) yaitu jual beli dengan cara menukar satu barang dengan barang lain. Misalnya, menukar beras dengan gandum, atau menukar rotan dengan minyak tanah dan lain-lain. Jual beli yang cukup populer adalah *Bay' al-Mutlaq*, yaitu jual beli barang dengan alat tukar yang telah disepakati seperti membeli tanah dengan mata uang rupiah, ringgit, dolar, yen dan lain-lain.⁷¹

⁷⁰ Adiwarmarman A. Karim, 2006, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 75.

⁷¹ Siti Mujiatun, 2013, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna'*. Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis, Vol. 13 No. 2, hal. 202-203.

Ada lagi *Bay' al-Musawah*, yaitu jual beli yang dilakukan dengan cara pihak penjual menyembunyikan atau tidak menjelaskan harga modalnya. Namun demikian, pihak pembeli rela dan tidak ada unsur pemaksaan di dalamnya. Jual beli dalam bentuk ini cukup berkembang pesat dewasa ini dan dibenarkan menurut ketentuan bisnis syariah. Alasannya karena terdapat unsur suka rela di antara penjual dan pembeli. Kebanyakan jual beli yang berlaku sekarang adalah jual beli dalam bentuk ini. Jenis lainnya adalah *Bay' bisamail ajil*, yaitu jual beli dengan system cicilan atau kredit. Biasanya dalam jual beli bentuk ini ada penambahan harga dari harga kontan (cash) jika disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Ketentuan ini sesuai dengan pendapat mazhab Hanafi, Syafi'i, Zaid bin Ali, al-Muayyad Billah dan Jumhur Ahli Fikih dan pendapat ini dikuatkan oleh Imam Syaukani.⁷²

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah atau yang tidak sah. Jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun, sehingga jual beli menjadi (fasid) atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Jual beli dapat

⁷² Siti Mujiatun, *Ibid*, hal. 203.

terjadi dan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syara'.

2. Syarat dan Rukun Jual Beli

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah atau yang tidak sah. Jual beli sah yaitu jual beli yang memenuhi kebutuhan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun, sehingga jual beli menjadi (fasid) atau batal. Akan menimbulkan masalah jika dilaksanakan tanpa aturan dan norma-norma yang tepat dan dapat menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Jual beli dapat terjadi dan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syara'.

Adapun rukun dan syarat jual beli adalah:⁷³

a. Adanya Penjual dan Pembeli

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi empat macam syarat yaitu berakal, dengan kehendak sendiri (bukan paksaan), keduanya sudah baligh. Adapun subjek dalam jual beli tanah ini adalah pihak petani. Pihak tersebut dianggap sudah melakukan perbuatan hukum, karena telah sampai tamyis, yaitu telah mampu menggunakan pikirannya untuk membedakan hal-hal yang baik dan yang buruk, yang berguna dan tidak berguna.

b. Ma'qud alaih (Objek Akad)

⁷³ Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta, hal. 29.

Objek akad sangat berpengaruh dalam proses terjadinya jual beli, karena objek jual beli adalah barang yang diperjual-belikan dan harga benda yang dijadikan sebagai objek jual beli ini haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bersih barangnya, barang yang dijual belikan bukanlah benda yang diklasifikasikan sebagai benda najis atau digolongkan sebagai benda yang diharapkan.
2. Dapat dimanfaatkan, ini sangat relative karena pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan objek jual beli adalah barang yang dapat dimanfaatkan misalnya untuk dinikmati keindahannya atau dikonsumsi.
3. Milik orang yang melakukan akad, maksudnya bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah milik pemilik sah barang tersebut atau lebih mendapat ijin dari pemilik sah barang tersebut.
4. Mampu menyerahkannya, artinya bahwa pihak penjual mampu menyerahkan barang yang dijadikan sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang dapat dijanjikan pada waktu terjadi akad.
5. Barang yang diakadkan ada ditangan, objek akad haruslah ada wujudnya, ada waktu akad yang diadakan, sedangkan barang yang belum ada di tangan adalah dilarang karena bisa menjadi

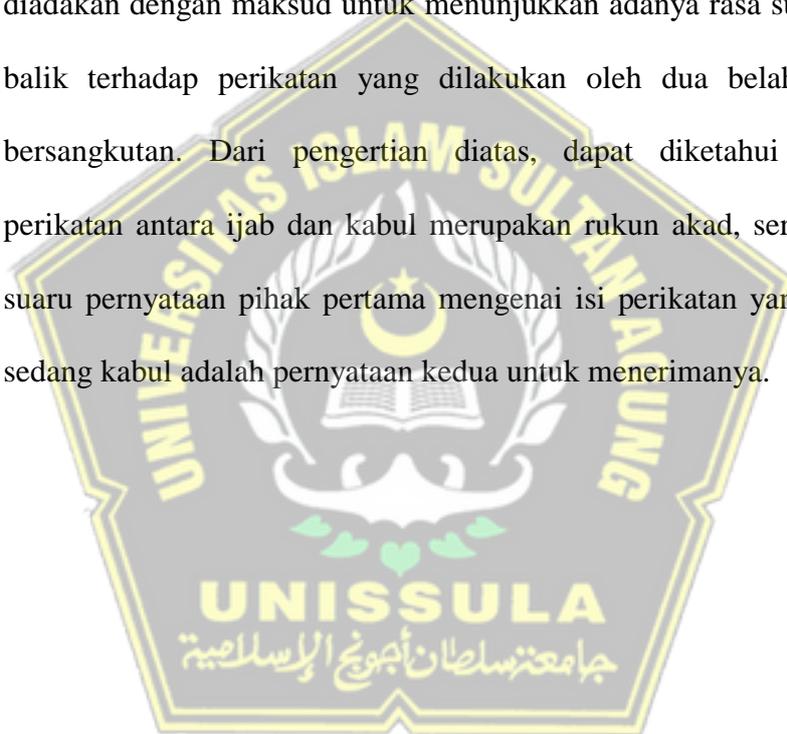
barang yang rusak atau tidak bisa diserahkan sebagaimana telah dijanjikan.

6. Mengetahui artinya barang tersebut diketahui oleh para penjual dan pembeli baik zat, bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan kecoh mengecoh.

Dalam jual beli, penjual berkewajiban menyerahkan barang (objek akad) yang merupakan barang yang dibutuhkan pihak pembeli dan pembeli menyerahkan harga yang merupakan hak penjual. Dalam hukum perjanjian Islam objek akad dimaksudkan sebagai suatu hal yang karenanya akad dibuat dan berlaku akibat-akibat hukum akad. Dalam jual beli hendaklah masing-masing pihak memikirkan kemaslahatannya lebih jauh supaya tidak terjadi penyesalan dikemudian hari. Hal ini biasanya disebabkan karena ketidakpastian, baik mengenai ada atau tidak adanya objek akad maupun kemampuan menyerahkan objek dalam akad tersebut. Penelitian ini berangkat dari asumsi dasar bahwa suatu jual beli dipandang sah apabila dilakukan secara sukarela antara penjual dan pembeli dan tidak adanya unsurmaisir (perjudian), garar (ketidakjelasan), riba (tambahan) dan batil (ketidakadilan) agar tidak menimbulkan kerugian disalah satu pihak. Sesungguhnya jual beli itu sudah diatur dalam Al-qur'an dan Hadis, sebab segala tindakan manusia telah diatur di dalamnya yaitu sebagai syariat Islam dalam rangka untuk mencapai kemaslahatan hidup manusia dimanapun dan kapanpun berada.

c. Akad Jual Beli

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan Kabul dengan cara dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya keridhaan kedua belah pihak. Oleh karena itu, akad dipandang telah terjadi apabila ijab dan kabul telah dinyatakan baik secara lisan, tulisan, isyarat maupun perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab qabul Ijab dan kabul itu dapat diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya rasa sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak yang bersangkutan. Dari pengertian diatas, dapat diketahui pula bahwa perikatan antara ijab dan kabul merupakan rukun akad, serta ijab adalah suatu pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang kabul adalah pernyataan kedua untuk menerimanya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking* oleh Notaris

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan

Kedudukan berarti status, baik untuk seseorang, tempat, maupun benda. Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (sosial status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja.

Kedudukan hukum memiliki pemahaman bahwasannya dimana suatu subyek hukum ataupun obyek hukum berada. Dengan memiliki kedudukan, subyek hukum ataupun obyek hukum dapat melakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya. Dalam istilah bahasa latin, kedudukan hukum disebut *locus standi* yang memiliki makna bahwa suatu keadaan ketika suatu subyek hukum atau obyek hukum dianggap

memenuhi persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi.⁷⁴

Kedudukan hukum adalah suatu status atau posisi dimana suatu subyek hukum atau obyek hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu juga kedudukan hukum merupakan penentu bagaimana subyek hukum atau obyek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.

Berangkat dari pengertian kedudukan hukum di atas, perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu produk dari kedudukan hukum tersebut, dimana subjek hukum serta objek hukumnya dapat melakukan suatu tindakan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan menurut undang-undang yang berlaku.

Sebenarnya, perjanjian pengikatan jual beli sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, akan tetapi berpedoman kepada perjanjian dan pengikatan secara umum yang diatur dalam KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*). Dimana perjanjian pengikatan jual beli ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan bentuk apa saja, asalkan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat

⁷⁴ Ishaq, 1990, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 29

dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Pengaturan PPJB dalam KUHPerdara pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan / perjanjian dalam *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW), di mana PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam perjanjian menurut undang-undang diterangkan secara langsung syarat-syarat yang harus terpenuhi agar perjanjian bisa dianggap sempurna dan berkekuatan hukum, yaitu yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :⁷⁵

- a. Adanya kesepakatan (*toesteming* / izin) kedua belah pihak. Yang dimaksud kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.
- b. Kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum

⁷⁵ *KUH Perdata dan KUHA Perdata*, 2015, TK Pustaka Buana, Jakarta, hal. 295.

sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-undang. Orang yang cakap atau wewenang adalah orang yang dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan sudah kawin.

- c. Adanya suatu hal atau adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeentkoms*). Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Misalnya, jual beli rumah yang menjadi prestasi atau pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah itu.
- d. Adanya klausa yang halal (*Geoorloofde oorzaak*). Objek perjanjian merupakan objek yang tidak dilarang dalam Undang-undang.

Di Indonesia sendiri mengenal 2 (dua) jenis Akta, yaitu Akta Otentik atau akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta yang diangkat oleh Pemerintah atau dengan nama lain Akta Notariil serta Akta Dibawah Tangan, akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, akta ini dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan

tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.⁷⁶ Hal ini tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdota yang berbunyi :⁷⁷

“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Dalam prakteknya, banyak masyarakat yang belum memahami bagaimana praktek jual beli hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dimana banyak masyarakat yang melakukan proses jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan atau konvensional. Sedangkan sesuai dengan PP Nomor 24 Pasal 37 ayat (1) Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka pendaftaran tanah dapat didaftarkan hanya jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang selanjutnya disebut sebagai Akta Jual Beli.⁷⁸

Untuk itu, jual beli hak atas tanah yang dilakukan tidak didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dapat dikatakan juga sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karena keberadaannya tidak merubah atau bahkan berdampak pada peralihan dan perolehan hak atas tanah tersebut. Ruang lingkupnya hanya mengikat pada perjanjian jual belinya bukan terhadap prosedur peralihannya. Jual beli hak atas tanah tersebut bukan tanpa sebab, dari hasil riset dan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

⁷⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1857.

⁷⁷ Ghita Aprillia Tulenan, 2014, Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris, *Lex Administratum*, Vol. II, No. 2, hal. 122.

⁷⁸ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 87.

Penulis menemukan fakta, bahwa masyarakat khususnya yang berada di daerah sekitar tempat tinggal penulis belum paham terhadap konsep jual beli yang sah serta beban pajak yang harus ditanggung oleh penjual maupun pembeli, sehingga menimbulkan pemikiran yang praktis dalam praktek jual beli hak atas tanah tersebut.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. Namun, pada praktiknya konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.⁷⁹

Menurut R. Subekti, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya

⁷⁹ Cipta, R. A, 2020. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, Vol. 13 No.2, hal. 890-905.

jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.⁸⁰

Bagi beberapa masyarakat yang sedikit paham tentang konsep perjanjian, tidak sedikit dari mereka yang sebelumnya telah melakukan perjanjian jual beli secara mandiri atau di bawah tangan maupun di Kantor Desa yaitu dengan melakukan Register atau *Waarmerking* terhadap surat perjanjian tersebut sembari menunggu dana untuk pembuatan Akta Jual Beli serta pembayaran pajak. Akan tetapi, mengenai konsep Register atau *Waarmerking* sendiri masih banyak masyarakat yang salah pemahaman terkait hal tersebut. Untuk itu penulis ingin memberikan edukasi kepada masyarakat umum terkait kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah di *Waarmerking*.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Di Bawah Tangan yang Telah Di *Waarmerking* oleh Notaris

Waarmerking adalah tindakan Notaris yang melakukan pembukuan atas akta di bawah tangan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. *Waarmerking* sendiri dilakukan oleh Notaris dengan memasukkannya ke dalam buku sebuah buku khusus. Patut dicermati, akta dibawah tangan pada proses ini tidak ditandatangani di hadapan Notaris sehingga tanggal penandatanganan dan pendaftaran tentunya akan berbeda. *Waarmerking* bertujuan bahwa akta bawah tangan yang ditandatangani sebagai bentuk kesepakatan antara para pihak telah diketahui oleh notaris dimasukkannya

⁸⁰ R. Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 75.

akta tersebut ke dalam buku khusus yang disediakan notaris.⁸¹ Wewenang notaris atas *waarmerking* telah tertuang pada Pasal 15 ayat (2) Huruf b UU Jabatan Notaris.

Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan (*Waarmerking*) kekuatan hukumnya tidak berpengaruh terhadap *waarmerking* itu sendiri, artinya kekuatan hukum dalam pembuktiannya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui kebenaran tandatangannya masing-masing, selain itu notaris tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas kelegalitasan surat di bawah tangan yang telah di daftarkan tersebut, dengan kata lain surat tersebut didaftarkan hanya semata-mata bertujuan agar keberadaan surat tersebut diakui oleh negara.⁸²

Maka dari itu, suatu perjanjian jual beli yang tidak dibuat oleh Notaris dapat dikatakan juga sebagai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di bawah tangan, karena tidak berdampak pada peralihan hak atas tanah. Dan untuk perjanjian pengikatan jual beli hak atas yang telah di *waarmerking* hanya terbatas kepada pengakuan terhadap keberadaan surat tersebut yang dikuatkan oleh Notaris, akan tetapi kedudukan hukumnya akan lebih sempurna apabila para pihak mengakui keberadaan isi serta tanda tangan masing-masing pihak.

⁸¹ <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-notaris/> diakses pada tanggal 20 Juni 2022 pukul 19.00

⁸² Sita Arini Umbas, 2017, Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan, *Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi*, Vol. 6, No. 1, hal.56.

Kekuatan hukum akta perjanjian di bawah tangan yang didaftarkan oleh Notaris (*waarmerking*), yaitu pada akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum untuk surat di bawah tangan kekuatan pembuktiannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya. Apabila suatu akta di bawah tangan diakui isi dan tandatangannya oleh masing-masing pihak maka kekuatan pembuktiannya hampir sama dengan akta otentik, bedanya terletak pada kekuatan pembuktian lahir, yang tidak secara otomatis dimiliki oleh akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan ini seperti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1880 KUHPerdara tidak akan dapat mempunyai kekuatan pembuktian lahir terhadap pihak ketiga terkecuali sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibukukan menurut Peraturan Perundang-undangan atau sejak hari meninggalnya si penandatangan atau salah seorang penandatangan atau sejak hari dibuktikannya adanya akta di bawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh pihak ketiga yang terhadap siapa akta itu dipergunakan.

Nilai kekuatan batas minimal pembuktian akta bawah tangan diatur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dengan menjelaskan sebagai berikut :

1. Nilai Kekuatan Pembuktiannya

Pada akta di bawah tangan melekat kekuatan pembuktian, harus terpenuhi terlebih dahulu syarat formil dan materiil:

- d. Dibuat secara sepihak atau bebentuk partai (sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak) tanpa campur tangan pejabat yang berwenang;
- e. Ditanda tangani pembuat ataupun pihak yang membuatnya;
- f. Isi dan tanda tangandiakui.

Apabila syarat di atas terpenuhi, maka sesuai ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara maka:

- a. Nilai kekuatan pembuktiannya sama dengan aktaotentik;
- b. Dengan demikian nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat (*volledig en bindendebewijskracht*)

2. Batas Minimal Pembuktiannya Apabila keberadaannya sempurna memenuhi syarat formil dan materiil selain memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, juga mempunyai batas minimal pembuktian :

- a. Mampu berdiri sendiri tanpa bantuan alat buktilain;
- b. Pada dirinya sendiri terpenuhi batas minimal pembuktian.

3. Nilai kekuatan dan batas minimalnya dapat berubah

Ada 2 (dua) factor yang dapat mengubah dan memerosotkan nilai kekuatan dan Batasan minimal pembuktian akta bawah tangan, yaitu:

- a. Terhadapnya diajukan bukti lawan;
- b. Isi dan tangan tangan diingkari atau tidak diakui oleh pihak lawan.

B. Pertimbangan Hakim Dan Penerapannya Tentang Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Di Waarmeking Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013

1. Fungsi Dan Tugas Notaris Dalam Membuat Waarmerking

a. Profil Objek Sengketa

Objek gugatan dalam sengketa ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 tanggal 27 Mei 2004, Surat Ukur Nomor 12/Helvetia Timur/2004 tanggal 17 Februari 2004 seluas 960 m², yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kelurahan Helvetia Timur, Kecamatan Helvetia, dikenal dengan Jalan Brig. Jend H.A. Manaf Lubis sudut Jalan Jongkong, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, yang terdaftar atas nama ETCP.

Selain itu, objek sengketa dalam sengketa ini adalah surat kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Februari 1988, yang telah di daftarkan (waarmerking) antara HJP dengan MTP, tertanggal 18 Februari 1988 di hadapan Notaris BAP Notaris di Medan.

b. Posisi Kasus

1. Para Pihak Berperkara

Para pihak yang terlibat dalam perkara putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013 adalah sebagai berikut:

- a. HJP, memberikan kuasa kepada EGPL, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor “EGPL, S.H. & ASSOCIATES”
- b. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, memberi kuasa kepada:
 - 1) Drs. HS, bertindak sebagai Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan
 - 2) RN, S.H., bertindak sebagai Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan
 - 3) SAS, S.H., bertindak sebagai Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan
 - 4) RS, bertindak sebagai Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan
 - 5) HAB, S.H., bertindak sebagai Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Medan
- c. ETCP, memberi kuasa kepada PN, S.H. dan BMIPBRN, S.H., Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada kantor “PN, S.H. & REKAN”

c. Duduk Perkara

HJP (Penggugat) dan ETCP (Tergugat II) merupakan ahli waris dari almarhumah RSS. Almarhumah semasa hidupnya melakukan perkawinan dengan almarhum MTP. Almarhumah telah meninggal dunia pada tanggal 6 Maret 1986, maka dari itu Penggugat beserta ahli waris lainnya mengajukan penetapan waris di Pengadilan Negeri Medan dan berdasarkan penetapan waris tersebut Nomor 1044/Pdt-P/1986/PN.Mdn amar nya menetapkan bahwa Tuan MTP beserta anak-anaknya yaitu: ETCP, HJP, LTBP, DPP dan HSP adalah ahli waris yang sah dari almarhumah RSS.

Almarhumah meninggalkan salah satu harta peninggalan yang terdaftar atas nama beliau berupa sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 66 terletak di daerah Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan, Sunggal, Desa Helvetia, Surat Ukur Nomor 1082/1978 tanggal 12 maret 1981 seluas 960 m².

Pada tanggal 19 Oktober 1988 terbitlah Akta Pembagian Harta Warisan dengan Nomor 20/1988 yang dibuat dihadapan notaris BAP sehingga ini yang menjadikan alasan Tergugat II meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik dan membaliknamakan sertifikat tersebut menjadi atas nama Tergugat II. Pada 27 Mei 2004 terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1885, Surat Ukur Nomor 12/Helvetia Timur/2004 tanggal 17 Februari 2004 terdaftar atas nama Tergugat II

seluas 960 m² (Objek Sengketa), dengan prosedural administrasi berdasar

3 Surat Kuasa, yaitu:

1. Surat Kuasa yang dilegalisasi dengan Nomor 1820/1988 tanggal 8 Februari 1988 antara Linda Theresia Pasaribu dengan MTP.
2. Surat Kuasa yang dilegalisasi di bawah nomor 1821/1988 tanggal 9 Februari 1988 antara DPP dan HSP dengan MTP.
3. Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 10 Februari 1988 yang telah didaftarkan (Waarmerking) antara HJP dengan MTP tertanggal 18 Oktober 1988.

Ketiga Surat Kuasa tersebut dilegalisasi dan didaftarkan dihadapan Notaris BAP, S.H.

Namun, Penggugat mengaku bahwa ia tidak pernah menandatangani Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 10 Februari 1998 yang telah di Waarmerking dihadapan Notaris BAP S.H.. Penggugat pun membuat laporan pengaduan dengan Bukti Laporan Nomor LP/965/IV/2011/Resta Mdn. Tanda tangan pada surat tersebut sudah diperiksa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan Nomor 5084/DTF/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011 dengan hasil tanda tangan Penggugat pada Surat Kuasa tersebut adalah non identik dengan tanda tangan Penggugat, karena itu Penggugat menyatakan Hak Guna Bangunan Nomor 66 atas nama RSS adalah harta warisan yang belum dibagi khusus kepada diri Penggugat, dan tanda tangan di Surat tersebut adalah palsu.

Objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat II ini juga baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 22 November 2011 dari SPHP (Surat Pemberitahuan Hasil Penyelidikan) dari Penyidik, dengan Nomor B/1780/XI/2011/Reskrim. Penggugat sudah mengajukan keberatan dan pembatalan kepada Tergugat pada tanggal 22 Desember 2011 tapi Tergugat tidak menjawab Penggugat sehingga Penggugat tidak mendapatkan jawaban. Objek sengketa ini juga telah digunakan oleh Tergugat II Sebagai jaminan dengan Hak Tanggungan Nomor 5101/2009, Peringkat kedua di tempat PT. Bank UOB Buana Tbk, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut adalah cacat hukum.

Tergugat menyatakan dalam dalil eksepsinya, bahwa apa yang Penggugat ajukan ini tidak memberikan kepastian apakah Penggugat benar pihak yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut atau tidak. Tergugat meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri (perdata) untuk memeriksa dan memutus perkara yang dimaksudkan ini, karena yang mempunyai kompetensi dalam hal tersebut adalah Pengadilan Negeri (perdata).

Tergugat juga menyatakan bahwa apa yang Penggugat lakukan hanyalah mencoba-coba karena berdasarkan Akta Pembagian Warisan Nomor 20/1988 pada tanggal 19 Oktober 1988, hak keperdataan Penggugat terhadap sertifikat yang menjadi objek sengketa ini telah beralih kepada Tergugat, yaitu ETCP.

Dalam hal tenggang waktu, Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah lewat 90 hari dari jangka waktu sejak terbitnya sertifikat objek sengketa, sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan letak, posisi, dan batas-batas tanah yang jelas dan luas tanah secara terperinci seperti, bagian utara berbatasan dengan apa, bagian selatan berbatasan dengan apa, dan sebagainya. Hal ini yang membuat Tergugat menyatakan bahwa apa yang di lakukan oleh Penggugat hanyalah sekedar coba-coba.

Tergugat menyatakan dalam eksepsinya bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga penerbitan sertifikat yang menjadi objek sengketa ini sama sekali tidak merugikan Penggugat.

Ditingkat Kasasi, Penggugat yang kini menjadi Pemohon Kasasi menyatakan alasan-alasan kasasi dan keberatan-keberatan karena pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan putusan Nomor 100/B/2012/PT.TUN.MDN pada tanggal 17 September 2012 tidak memuaskan Pemohon Kasasi.

Pada tanggal 15 Oktober 2012, Penggugat mengajukan permohonan kasasi secara lisan sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/G/2012/PTUN-MDN juncto Nomor 100/B/2012/PT.TUN-

MDN. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi dan di terima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal itu juga.

Setelah itu Termohon Kasasi I dan II yang sudah diberitahu tentang memori kasasi Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2012 itu memberikan jawaban memori kasasi yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 29 Oktober 2012 dan tanggal 22 Oktober 2012.

Mahkamah Agung menilai bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena Putusan Judex Facti (pengadilan tingkat I) dalam pertimbangan hukumnya sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum. Judex Juris (Mahkamah Agung) juga menilai bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum maupun undang-undang yang ada. Maka dari itu, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan menghukum nya untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Waarmerking Akta di Bawah Tangan

Pengertian notaris terdapat pada pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu notaris adalah pejabat umum yang

memiliki wewenang untuk membuat suatu akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau undang-undang lainnya. Notaris dalam membuat akta mempunyai tanggung jawab terhadap setiap akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Notaris ada dalam kehidupan masyarakat ialah untuk memberikan kepada masyarakat suatu pelayanan yang bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memberikan bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, maupun perbuatan hukum, juga sebagai suatu alat bukti autentik yang di akui oleh Negara.⁸³ Dengan begitu, penting tanggung jawab notaris terhadap setiap akta yang notaris buat karena itu akan menjadi suatu jaminan untuk masyarakat dalam melakukan kesepakatan-kesepakatan dan menimbulkan rasa percaya masyarakat terhadap notaris. Jika tidak, maka akan hilang rasa percaya masyarakat kepada notaris, sehingga tidak terpenuhi lah tujuan awal notaris yaitu memberikan pelayanan berupa bukti tertulis kepada masyarakat.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris juga mengatur bahwa notaris dalam tugasnya berwenang membuat akta autentik mengenai semua perjanjian, perbuatan dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan undang-undang atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Bukan hanya membuat akta autentik, notaris juga

⁸³ Paulus Effendi Lotulung, 2003, *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, PT Grafika, Bandung, hal. 2.

mempunyai tugas yaitu melakukan pendaftaran, mengesahkan dan mencatatkan akta-akta yang dibuat di bawah tangan.

Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat atau di hadapan pegawai umum, melainkan akta yang dibuat dan di tanda tangani si pembuat dengan maksud bisa dipergunakan sebagai alat pembuktian.⁸⁴ Akta di bawah tangan menurut pasal 1874 KUH Perdata adalah akta yang di tanda tangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Unsur-unsur dalam akta di bawah tangan sebagai berikut:⁸⁵

1. Akta yang dibuat dan atau ditandatangani tidak di depan atau oleh pejabat umum;
2. Bersifat partai, yaitu melibatkan setidaknya dua pihak;
3. Mencakup segala bentuk akta bawah tangan, surat, daftar surat urusan rumah tangga dan tulisan lain.

Pembuktian akta autentik dan akta dibawah tangan adalah sama sepanjang tanda tangan di dalam akta tersebut diakui keasliannya dan oleh kedua belah pihak. Mengakui tanda tangan dalam akta dibawah tangan tersebut berarti di akui pula juga isi dari akta dibawah tangan itu. Apabila salah satu pihak memungkiri, maka harus proses pemeriksaan kepalsuan dan salah satu pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan keaslian tanda

⁸⁴ Teguh Samudera, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, P.T. Alumni, Bandung, hal. 44-45.

⁸⁵ M. Natsir Asnawi, 2013, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 53.

tangan itu. Selain itu, hal ini juga terdapat dalam pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi;

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta autentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.”

Salah satu bentuk akta dibawah tangan adalah Waarmerking. Waarmerking ini terdapat dalam pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu “membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus”. Fungsi dari membukukan surat di bawah tangan (waarmerking) tersebut adalah digunakan agar salah satu pihak tidak menyangkal tentang adanya surat tersebut. Bahwa surat tersebut diketahui adanya oleh notaris dan tercatat dalam buku khusus.

Fungsi akta menurut Teguh Samudera dalam bukunya ialah;⁴

1. Syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum.

Bahwa dengan tidak adanya atau tidak dibuatnya akta maka perbuatan hukum tersebut tidak terjadi.

2. Alat pembuktian.

Dengan tidak ada atau tidak dibuatnya akta maka berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat terbukti adanya.

Kemudian bagaimana kekuatan pembuktian akta dibawah tangan ini? Akta hadir sebagai salah satu alat pembuktian. Sesuai dengan pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti terdiri dari:

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah

Kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Lahir

Suatu surat yang terlihat seperti akta akan diterima dan diperlakukan sebagai akta selama tidak terbukti kebalikannya.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

Suatu kekuatan pembuktian yang di akui oleh kedua belah pihak. Seperti, kedua belah pihak membenarkan bahwa tanda tangan dalam akta tersebut adalah tanda tangan mereka.

3. Kekuatan Pembuktian Material

Suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan benar atau tidaknya isi dari pernyataan dalam akta tersebut. Apakah benar peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta tersebut benar-benar terjadi atau tidak.

Dalam pasal 1876 KUH Perdata menyatakan bahwa jika suatu pihak dihadapi dengan sebuah akta dibawah tangan, maka pihak tersebut wajib mengakui dengan tegas ataupun memungkiri tanda tangannya dengan tegas. Apabila tanda tangan tersebut di pungkiri, maka akta tersebut tidak mempunyai hukum pembuktian yang sempurna. Tetapi jika tanda tangan tersebut di akui oleh pihak yang bersangkutan, maka akta tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada para pihak yang bersangkutan. Maka dengan diakui tanda tangan tersebut, diakui juga isi dari akta dibawah tangan tersebut, maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian formil.

Kekuatan pembuktian materil menurut pasal 1875 KUH Perdata adalah para pihak yang mengakui tanda tangan tersebut membuat akta tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna, maka berlakulah akta tersebut sesuai dengan undang-undang.

Dalam bukti tertulis terdapat akta autentik dan akta dibawah tangan. Waarmerking termasuk ke dalam salah satu akta dibawah tangan. Dalam pembukuan atau pendaftaran sebuah akta, notaris hanya membukukan akta tersebut seperti contoh berikut:

Waarmerking

Nomor: __

Diketahui dan didaftarkan dalam Buku yang dipergunakan khusus untuk itu oleh saya, (nama notaris), Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di (nama kota), pada hari ini: (tanggal, bulan, dan tahun)

Notaris di, (nama kota)

Karena notaris hanya mendaftarkan dan membukukan suatu akta, pertanggungjawaban notaris terhadap akta dibawah tangan yang di bukukan (waarmerking) adalah sebagai saksi yaitu membenarkan bahwa para pihak yang terlibat dalam akta tersebut betul telah membuat kesepakatan dan mendaftarkannya pada tanggal yang di cantumkan di akta yang notaris bukukan. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi dari akta tersebut karena notaris tidak ikut membuat akta itu, maupun palsu atau tidaknya tanda tangan yang ada pada akta tersebut.

Berbeda dengan pertanggungjawaban notaris terhadap akta dibawah tangan yang di legalisasi. Legalisasi adalah pengesahan akta dibawah tangan dimana para pihak mendatangi notaris, kemudian notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut kepada para pihak, kemudian surat tersebut diberi tanggal dan ditanda tangani oleh para pihak dan baru di legalisasi oleh notaris.⁸⁶

Sesuai dengan pengertian tersebut maka tanggung jawab notaris terhadap akta yang di legalisasi adalah memastikan orang yang menandatangani surat tersebut adalah orang yang sama dengan yang di maksud dalam surat dibawah tangan itu. Notaris harus kenal dan atau memeriksa data diri pihak yang berhadapan langsung dengan notaris dengan tanda pengenalnya apakah sama atau tidak. Notaris di depan pengadilan akan menjadi saksi dan bertanggung jawab terhadap identitas pihak yang bersangkutan apa bila ada perbedaan identitas.

⁸⁶ Ida Rosida Suryana, 1999, *Serba-Serbi Jabatan Notaris*, Universitas Padjajaran, Bandung, hal. 19.

Apabila notaris lalai dalam menjalankan tugasnya seperti kurang teliti dalam memeriksa data diri pihak yang melegalisasi surat, atau memberikan keterangan palsu terhadap akta yang dibuatnya, maka sesuai dengan pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata yaitu:

“Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiah tersebut. Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya.”

Kemudian apa yang menjadi sanksi bagi notaris apabila notaris melakukan hal yang menyimpang? Diatur dalam pasal 12 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu notaris dapat diberhentikan secara tidak terhormat oleh Menteri urusan Majelis Pengawas pusat apabila notaris tersebut di nyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 tahun, melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris, serta melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Notaris yang melanggar kewajiban dan larangan yang sudah diatur di pasal 16 dan 17 UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS, dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administratif, perdata, kode etik maupun pidana, tergantung pelanggaran apa yang notaris lakukan.

Sanksi administratif diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi administratif berarti ada persyaratan atau tindakan tertentu yang tidak dipenuhi oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Seperti kewajiban dan larangan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, atau perilaku Notaris yang dapat merendahkan martabat dan kehormatan Notaris.⁸⁷ Dalam pasal 85 UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS ini juga disebutkan sanksi apa aja yang dapat notaris terima yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat serta pemberhentian tidak terhormat.

Sanksi administratif sendiri ada 3 (tiga) macam, diantaranya adalah sanksi reparatif, sanksi punitif dan sanksi regresif. Sanksi reparatif bertujuan untuk memperbaiki atas pelanggaran tata tertib hukum yang dilakukan. Sanksi punitif mempunyai sifat sebagai hukuman atau beban tambahan, bertujuan untuk memberi ketakutan kepada para pelanggar. Sanksi regresif ialah suatu respon terhadap ketidaktaatan, dicabut hak terhadap sesuatu yang di putuskan sesuai hukum, dikembalikan ke keadaan hukum semula.

Menurut Philipus M. Hadjon, sanksi adalah alat kekuasaan yang bersifat hukum publik, digunakan oleh penguasa apabila ada ketidakpatuhan yang terjadi pada norma hukum administrasi.⁸⁸ Dalam setiap jabatan, pasti terdapat sanksi-sanksi yang mengatur apabila orang dalam jabatan tersebut lalai ataupun

⁸⁷ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2009, hal. 202.

⁸⁸ Philipus M. Hadjon, 1996, *Penegakan hukum Administrasi dalam Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 20 Ayat 3 dan 4 UU No. 4 Tahun 1982 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga No. 1 Tahun XI, Surabaya, hal. 1.

melakukan pelanggaran dalam menjalankan tugasnya. Sanksi adalah hal yang penting yang harus diatur agar menjamin bahwa orang dalam jabatan tersebut melakukan pekerjaannya dengan benar tanpa melakukan sesuatu diluar kewenangan dari jabatan tersebut.

Dalam pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, dijelaskan bahwa apabila notaris melakukan tindak pelanggaran terhadap ketentuan yang di maksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta tersebut batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada notaris.

3. Putusan pengadilan nomor 08 K/TUN/2013

Pada putusan pengadilan nomor 08 K/TUN/2013 yang memiliki amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000.

Dengan dikeluarkannya putusan tersebut maka putusan Nomor 08 K/TUN/2013 telah berkekuatan hukum tetap.

Pada duduk perkara dalam putusan Nomor 08 K/TUN/2013 ini, objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 tanggal 27 Mei 2004, Surat Ukur Nomor 12/Helvetia Timur/2004, tanggal 17 Februari 2004 yang terdaftar

atas nama ETCP seluas 960 m² yang sebelumnya merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas nama RSS. Sertifikat ini adalah salah satu warisan dari orang tua Pemohon dan Termohon Kasasi. Objek sengketa lainnya adalah surat kuasa dibawah tangan tertanggal 10 Februari 1988, yang telah di daftarkan (waarmerking) antara Penggugat dengan MTP, tertanggal 18 Februari 1988 di hadapan Notaris BAP Notaris di Medan.

Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama HJP menyatakan bahwa surat kuasa di bawah tangan tanggal 10 Februari 1988 yang telah di daftarkan (waarmerking) oleh BAP, S.H., notaris di Medan pada tanggal 18 Oktober 1988 itu tidak pernah di tandatangani oleh Penggugat. Surat kuasa tersebut digunakan oleh Tergugat/Termohon Kasasi bernama ETCP untuk meningkatkan Hak Sertifikat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan atas nama Tergugat.

Dalam waarmerking, apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangan tersebut bukan tanda tangan miliknya, maka waarmerking tersebut tidak memiliki hukum pembuktian yang sempurna dan pihak yang mengajukan akta tersebut harus membuktikan keasliannya. Penggugat dalam hal ini sudah melaporkan dan tanda tangan tersebut diperiksa keasliannya dengan Bukti Laporan Nomor LP/965/IV/2011 Resto Mdn, dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan Nomor 5084/DTF/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011 menyatakan bahwa tanda tangan Penggugat yang tercantum pada surat kuasa yang di maksudkan adalah non identik atau tidak sama dengan tanda tangan Penggugat. Disini seharusnya Tergugat yang membuktikan apakah tanda

tangan dalam surat kuasa tersebut benar tanda tangan Penggugat atau bukan. Notaris disini dapat di hadirkan sebagai saksi yang mendaftarkan surat kuasa tersebut.

Mengingat hal tersebut, maka Penggugat meminta agar Mahkamah Agung untuk menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1885 tanggal 27 Mei 2004, Surat Ukur Nomor 12/Helvetia Timur/2004 tanggal 17 Februari 2004 yang terdaftar atas nama ETCP.

Dalam pertimbangannya, hakim juga menimbang tentang eksepsi dari Tergugat/Termohon Kasasi tentang kewenangan absolut. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa ia adalah pihak yang juga berhak atas tanah warisan tersebut. Tergugat menyatakan bahwa seharusnya Penggugat terlebih dahulu membuktikan dirinya secara materil tentang keabsahan klaim kepemilikan tanah *a quo* di Peradilan Negeri. Dikarenakan Penggugat tidak melakukan hal itu maka Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Isi eksepsi kedua dari Tergugat adalah mengenai tenggang waktu. Tergugat menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat yang baru mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1885/Helvetia Timur tanggal 22 November 2011 dari Penyidik berdasarkan Surat Pemberitahuan Hasil Penyidikan dengan Nomor B/1780/XI/2011/Reskrim sedangkan Surat Kuasa dibawah tangan (waarmerking) tanggal 10 Februari 1988 yang di bukukan oleh Notairs BAP, pada

tanggal 18 Oktober 1988 menjadi bukti bahwa Penggugat sudah mengetahui tentang adanya peralihan Sertifikat *a quo*. Jadi gugatan yang diajukan tertanggal 7 Februari 2012 serta perbaikan formal tertanggal 28 Februari 2012 telah melewati batas maksimal pelaporan atau tenggang waktu yaitu 90 hari.

Isi eksepsi ketiga dari Tergugat adalah tentang gugatan Penggugat Obscur Libels (kabur). Penggugat tidak jelas secara terperinci menyebutkan tentang luas tanah yang menjadi perkara *a quo* ini. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa: “surat gugatan Penggugat mengenai tanah harus jelas letak dan batas-batas tanah sengketa”. Jadi tidak bisa hanya menyantumkan sekedar luas tanah sengketa tersebut. Agar lebih jelas, Penggugat seharusnya menjelaskan tanah tersebut berbatasan dengan apa saja dari tiap sisinya.

Isi eksepsi keempat dari Tergugat adalah tentang kepentingan Penggugat. Tergugat telah melakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis yang hasilnya menyatakan bahwa tidak ada kaitan hukumnya sertifikat yang menjadi sengketa ini dengan Penggugat sehingga tidak ada kepentingan Penggugat yang di rugikan. Maka dari itu Pengadilan Tata Usaha Negara Medan mengeluarkan putusan Nomor 06/G/2012/PTUN.MDN tertanggal 28 Mei 2012 yang amarnya menyatakan:

1. Dalam eksepsi, menerima eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 220.000.

Dalam banding, hakim menimbang tentang permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sudah dikuatkan dengan putusan Nomor 100/B/2012/PT.TUN.MDN pada tanggal 17 September 2012 oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.

Menimbang, setelah putusan terakhir diberitahukan ke Penggugat/Pembanding di tanggal 2 Oktober 2012, kemudian tanggal 15 Oktober 2012 Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/G/2012/PTUN-MDN juncto Nomor 100/B/2012/PT.TUN-MDN diikuti dengan alasan-alasan yang di terima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, Permohonan Kasasi tersebut beserta memori kasasi telah disampaikan kepada pihak lawan dan diajukan dengan tenggang waktu dan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka Permohonan Kasasi dapat diterima secara formal.

Dalam memori kasasi, Penggugat menyatakan keberatan-keberatannya. Keberatannya yang pertama adalah Penggugat menyatakan hakim sudah melampaui batas karena menentukan perkara ini bukan kewenangan hakim Mahkamah Agung. Padahal dalam Pasal 77 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa apabila hakim tau tentang kewenangan absolut maka hakim dapat menyatakan bahwa pengadilan tidak mempunyai wewenang untuk

mengadili sengketa tersebut. Jadi disini hakim tidak melampaui batas kewenangannya.

Keberatan yang kedua, Penggugat menyatakan bahwa hakim telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku. Penggugat merasa bahwa hakim tidak objektif karena mengabaikan vide bukti B.P-7 tentang tanda tangan Penggugat yaitu HJP yang tidak identik. Bukti B.P- 7 menjadi dasar dari kecacatan hukum sertifikat *a quo* pada perkara ini. Menurut penulis, hakim tidak mengungkit tentang bukti ini karena alasan kewenangan absolut yang sebelumnya. Jadi apabila dari awal Penggugat langsung mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tanpa ke Peradilan Umum sebelumnya, tempat dimana Penggugat meminta batal Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 10 Februari 1988 yang telah di waarmerking, maka hakim hanya akan berfokus pada dasar itu.

Keberatan ketiga berisikan tentang kelalaian hakim. Menurut Penggugat, hakim telah lalai dalam memenuhi syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan yaitu dengan adanya vide bukti B.P-7, maka Majelis Hakim dalam perkara ini sudah lalai memenuhi syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan.

Hakim menimbang dan berpendapat pada alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi ini tidak dapat terima karena Putusan Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah benar sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, jadi tidak salah dalam menerapkan hukum. Dalam perkara ini para pihak masih menghadapi sengketa kepemilikan dalam menentukan siapa pemilik yang sah atas tanah

sengketa tersebut. Hal ini seharusnya diselesaikan dahulu di pengadilan yang berwenang, yaitu peradilan umum.

Memori kasasi tersebut juga berisikan tentang pembuktian tentang suatu kenyataan, dimana hal ini tidak dapat diselesaikan di tingkat kasasi. Pada tingkat kasasi, hanya berhubungan dengan adanya kesalahan dalam pelaksanaan hukum atau tidak dilaksanakannya suatu hal sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, hakim menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak bertentangan dengan hukum maupun undang-undang maka dari itu permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi ditolak. Menurut penulis, hakim tidak salah dalam menerapkan hukum karena sudah sesuai dengan undang-undang yang diatur dan berlaku.

Di awal, Penggugat menyatakan bahwa Surat Kuasa tanggal 10 Februari 1988 yang telah di waarmerking oleh notaris BAP yang di tanda tangani oleh Penggugat dan ayah Penggugat yaitu HJP dan MTP tidak sah karena tanda tangan yang terdapat pada surat kuasa tersebut bukanlah tanda tangan Penggugat. Seusai dengan pasal 1877 KUH Perdata, apabila salah satu pihak memungkiri tanda tangannya maka hakim harus memerintahkan tanda tangan tersebut di periksa dipengadilan. Penggugat telah mengajukan bukti Lapor Nomor LP/965/IV/2011 Resta Mdn dan tanda tangan dalam surat kuasa tersebut telah diperiksa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan

Nomor 5084/DTF/X/2011 pada tanggal 20 Oktober 2011. Hasil pemeriksaan tersebut menyatakan bahwa tanda tangan yang ada pada surat kuasa yang dimaksud tidak identik dengan tanda tangan Penggugat yaitu HJP.

Jika dilihat pada bagian ini, menurut penulis hakim seharusnya memerintahkan agar tanda tangan tersebut diperiksa lebih lanjut dan meminta agar Tergugat membuktikan tentang keaslian surat kuasa tersebut, serta notaris yang dapat dijadikan saksi tentang akta dibawah tangan waarmeding yang notaris tersebut daftarkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Surat kuasa yang terdapat tanda tangan non identik Penggugat adalah awal dalam perkara, karena berawal dari surat kuasa tersebut, Tergugat bisa meningkatkan sertifikat *a quo* menjadi hak milik dengan atas nama Tergugat. Tetapi dalam pengadilan, hakim tidak hanya menimbang dari sisi itu saja.

Di sisi lain, hakim juga melihat eksepsi dari tergugat pada bagian kewenangan atau kompetensi absolut. Kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa tata usaha negara antara orang atau Badan Hukum perdata mewartan Pejabat/Badan Tata Usana Negara yang diakibatkan dari terbitnya keputusan Tata Usaha Negara.

Kompetensi absolut ini terbatas hanya pada memutus dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penetapan tertulis bersifat konkrit individual serta final yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak- pihak

yang terlibat.⁸⁹ Selain itu, berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 20/1998 tertanggal 19 Oktober 1998 menyatakan bahwa hak Penggugat terhadap tanah sertifikat telah beralih ke Tergugat, yaitu ETCP.

Pertimbangan hakim tentang kompetensi absolut ini menurut penulis sudah tepat. Penggugat untuk mengklaim bahwa dirinya merupakan salah satu pihak yang juga berhak atas objek sengketa tersebut, haruslah membuktikan dirinya terlebih dahulu ke pengadilan yang berwenang. Setelah itu baru mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini untuk menghindari adanya pihak-pihak yang asal mengklaim tentang aset seseorang padahal hak keperdataan mereka sudah tidak ada lagi pada objek tersebut.

Jika Peggugat ingin membatalkan sertifikat yang jadi objek sengketa ini, penggugat bisa melakukan hal sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu apabila ada pihak yang merasa bahwa kepentingan mereka telah dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka mereka bisa membuat dan menyerahkan gugatan tertulis ke Pengadilan yang berwenang, yang berisi permohonan agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut yang menjadi sengketa dinyatakan batal atau tidak sah tanpa disertai tuntutan ganti rugi.

Dalam Pasal 77 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha juga menyatakan bahwa hakim tidak berwenang mengadili sengketa yang bukan menjadi

⁸⁹ Imam Soebechi, dkk,2014, Bunga Rampai Peradilan Administrasi Kotemporer, (Yogyakarta: Genta Press), hal. 5.

wewenangannya. Jadi disini sudah tentu dan benar tindakan hakim menolak gugatan Penggugat karena adanya kompetensi absolut dalam gugatan ini.

Dalam hal tenggang waktu, dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, di jelaskan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggat waktu 90 (sembilan puluh) hari, terhitung sejak diterima atau diumumkan nya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam sengketa ini, Keputusan Tata Usaha Negara tentang sertifikat *a quo* dikeluarkan pada tanggal 27 Mei 2004, sedangkan gugatan Penggugat diajukan di tanggal 7 Februari 2012 serta perbaikan formalnya tanggal 28 Februari 2012. Jadi gugatan Penggugat sudah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari.

Dalam tingkat kasasi, sengketa yang diajukan hanyalah jika tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan pada pelaksanaan hukum. Sedangkan Penggugat dalam sengketa ini tidak hanya fokus kepada menuntut Keputusan Tata Usaha Negara, tapi menyebar menjadi memohon kepada hakim untuk mencabut sertifikat *a quo* tersebut, padahal surat kuasa yang menjadi dasar adanya sertifikat *a quo* belum dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Penggugat mempermasalahkan surat kuasa yang di waarmerking bukanlah tanda tangannya sehingga itu mempengaruhi sertifikat *a quo* dalam sengketa ini, karena sertifikat tersebut muncul akibat dari surat kuasa tersebut.

Menurut penulis, Penggugat seharusnya fokus untuk membatalkan surat kuasa terlebih dahulu. Jika sudah keluar keputusan yang menyatakan bahwa surat kuasa tersebut tidak sah, maka bisa mendatangi notaris yang bersangkutan sebagai saksi, apakah betul pihak yang terkait membukukan atau mendaftarkan surat

tersebut, baru Penggugat bisa mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha tentang sertifikat *a quo* yang cacat hukum dan administrasi ini.

Menurut penulis, tentang waarmeding yang menjadi masalah disini, Penggugat sudah cukup kuat karena dalam waarmeding apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangannya, pihak tersebut bisa melapor karena pemalsuan tanda tangan, atau pihak yang mengajukan surat kuasa tersebut harus membuktikan asli atau palsu tanda tangan tersebut. Disini Penggugat sudah melapor dan laporannya sudah di keluarkan berdasarkan berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri.

Notaris BAP, S.H. dapat didatangkan sebagai saksi sesuai dengan tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuat atau di catat tanggalnya maupun dibukukan. Tanggung jawab notaris untuk akta dibawah tangan yang di waarmeding, hanya terbatas pada membenarkan apakah para pihak yang bersangkutan ini benar mendaftarkan perjanjian atau kesepakatan pada tanggal yang tercantum.

Apabila akta dibawah tangan tersebut di waarmeding, maka notaris mempunyai tanggung jawab yaitu memastikan dan menjamin data diri para pihak adalah sama. Hal itu yang akan menjadi pertanggungjawaban notaris di muka pengadilan.

Walaupun begitu, hakim bukannya mengabaikan adanya bukti tanda tangan Penggugat yang non-identik sesuai dengan Bukti Laporan Nomor LP/965/IV/2011/Resta Mdn, melainkan hakim menjalankan tugas dan wewenangnya bahwa hal itu diluar wewenang hakim untuk memutuskan,

sedangkan surat kuasa yang di waarmerking tersebut masih sah. Secara absolut, kewenangannya berada pada Peradilan Umum (perdata).



C. Contoh Perjanjian Di Bawah Tangan yang Di Waarmerking

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Kami Yang Bertanda Tangan Dibawah ini Masing – Masing

1. Nama : Fulan
- Jenis Kelamin : Laki-laki
- Agama : Islam
- Pekerjaan : Wiraswasta
- Status Perkawinan : Kawin
- Alamat : Desa Krajan Kulon, Kampung
Pandean Kaliwungu Jawa Tengah
- (Selanjutnya Disebut **Pihak Pertama**)
2. Nama : Ashar
- Jenis Kelamin : Laki-laki
- Agama : Islam
- Pekerjaan : Kepala Desa
- Agama : Islam
- Status Perkawinan : Kawin
- Alamat : Jl. Candi Tembaga Selatan 1 no
771, Kaliwungu Jawa Tengah
- (Selanjutnya Disebut **Pihak Kedua**)

Bahwa dengan Surat Perjanjian ini yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, maka Pihak ke I (pertama) menyatakan telah menjual sebidang tanah yang **terletak di Jl. Candi Tembaga Selatan 1 no 771, Kaliwungu Jawa Tengah, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam) atas nama Surakhim dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024** kepada pihak ke II (dua) dengan sejumlah uang yang sudah disepakati. Adapun disepakati bersama pihak pertama dan pihak kedua bahwa permasalahan yang ada akan diselesaikan secara kekeluargaan.

MENYATAKAN

Pasal 1

Bahwa Pihak ke I (satu) akan menyerahkan **sertifikat atas nama Ashar yang terletak di Jl. Candi Tembaga Selatan 1 no 771, Kaliwungu Jawa Tengah, seluas 126 m² (seratus dua puluh enam) dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024 yang menjadi bahan jaminan utang pituang dengan pihak ke I (satu) tempo hari tetanggal 6 Juli 2015** yang akan diserahkan kepada Pihak ke II (dua).

Pasal 2

Bahwa dalam perjanjian ini Pihak II (dua) bersedia membayar tanah tersebut senilai **Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Pihak ke II (dua).**

Pasal 3

Bahwa dengan kesepakatan ini, kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dengan sertifikat atas nama

**Surakhim yang terletak di Jl. Candi Tembaga Selatan 1 no 771,
Kaliwungu Jawa Tengah seluas 126 m2 (seratus dua puluh enam)
dengan nomor NIB : 11.25.13.12.00024.**

Pasal 4

Bahwa karena adanya kesepakatan ini, maka kedua belah pihak bersepakat untuk apabila **muncul suatu permasalahan baru dikemudian hari akan menyelesaikannya secara bersama tanpa membebankan kepada salah satu pihak.**

Pasal 5

Bahwa hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan hukum dan melanggar peraturan ini, maka pihak-pihak yang merasa dirugikan **berhak untuk menuntut pihak lainnya secara hukum maupun diluar hukum.**

Pasal 6

Bahwa peraturan-peraturan yang belum dituliskan dalam kesepakatan ini akan dibahas dan dirundingkan bersama oleh kedua belah pihak.

KESEPAKATAN

Bahwa kesepakatan ini dibuat atas dasar kesadaran dari masing-masing pihak dan tidak ada tekanan dari pihak manapun, dan akan melaksanakan kesepakatan ini sebaik mungkin.

Demikian Surat Perjanjian Damai ini Dibuat dengan benar dengan tanpa adanya tekanan dari pihak manapun serta dibuat dengan sadar.

Kaliwungu, 7 September 2023

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Fulan

Ashar

Saksi-saksi :

1.

2.

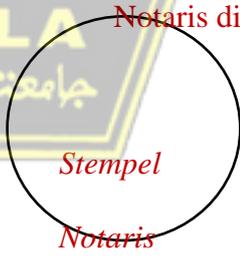
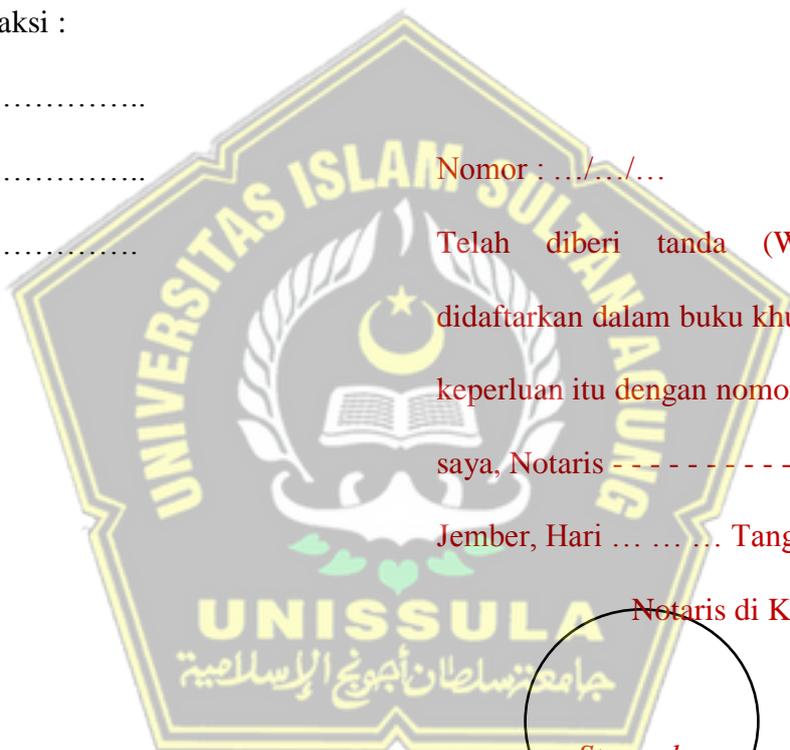
3.

Nomor : .../.../...

Telah diberi tanda (WAARMERK) dan didaftarkan dalam buku khusus disediakan untuk keperluan itu dengan nomor tersebut diatas oleh saya, Notaris -----

Jember, Hari Tanggal

Notaris di Kabupaten Kaliwungu



Stempel

Notaris

ABCD, S.H., M.Kn..

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dapat kita ketahui bersama bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan yang selanjutnya dilakukan upaya Waarmerking oleh Notaris tidak berpengaruh terhadap keaslian isi maupun tanda tangan yang tertuang dalam surat perjanjian tersebut, Waarmerking hanya memberi peranan dalam batasan mencatat di buku milik Notaris sebagai arsip apabila nantinya surat perjanjian itu hilang atau rusak, sehingga para pihak yang mengikatkan dirinya tidak perlu bersusah payah untuk membuat kembali surat perjanjiannya. Dalam kata lain, kekuatan pembuktian serta kedudukan Waarmerking sendiri memiliki artian bahwa Notaris tidak bertanggung jawab atas isi serta tandangnya, sehingga hanya pihak-pihak yang mengikatkan dirinyalah yang bertanggung jawab atas isi serta tanda tangannya.
2. Pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 08 K/TUN/2013 yaitu hakim menerapkan kewenangan absolut yang terjadi dalam perkara ini. Walaupun Penggugat mempunyai bukti yang kuat dalam hal akta yang di waarmerking dan sudah melampirkan bukti lapor berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Forensik Polri dengan Nomor 5084/DTF/X/2011 tanggal 20 Oktober 2011, tetap dari awal bukanlah kewenangan hakim Mahkamah Agung untuk memutus perkara tersebut karena Penggugat sebelumnya tidak membawa perkara ini ke

Peradilan Umum untuk membatalkan surat kuasa yang di waarmerking tersebut yang menjadi perkara awal, maka dikarenakan Penggugat belum melakukan hal tersebut, sertifikat a quo ini masih sah dikarenakan surat kuasa yang menjadi landasan adanya sertifikat ini masih belum batal. Penggugat juga sudah melewati batas tenggang waktu 90 hari dari sejak Keputusan Tata Usaha Negara ini dikeluarkan. Serta Penggugat juga dalam gugatannya tidak menjelaskan bagaimana letak persis tanah yang di sengkatakan seperti bagian utara berbatas dengan apa, bagian selatan berbatas dengan apa dan sebagainya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Maka menurut penulis sudah benar putusan yang Mahkamah Agung putuskan.

B. Saran

1. Himbauan Untuk perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dibawah tangan, walaupun perjanjian tersebut telah di Waarmerking oleh Notaris, Notaris tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian serta tanda tangannya, melainkan hanya mencatat dibuku milik Notaris bahwa pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut telah membuat perjanjian secara pribadi.
2. Himbauan Sdalam mengajukan gugatan ke pengadilan diawali dari yang dasar dulu, seperti membatalkan surat kuasa yang di waarmerking yang menjadi akar dari permasalahan ini. Sehingga saat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tidak sia-sia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (ahli bahasa oleh M. Isa Arief), Jakarta: Intermedia,
- A. Qirom Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Liberty : Yogyakarta,1985), Hlm. 39.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UI Press, 2009, hal. 13
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hal. 243.
- Abu Daud Busroh, 1985, *Ilmu Negara*, Jakarta : Bumi Aksara. hal. 110.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Cet.ke-2, UII Press, Yogyakarta, 2012, hal. 66-67.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 75
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.149.
- Amiruddin dan H Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, halaman 24.
- Amiruddin & Zainuddin, *Pengantar Metode penelitian hukum*, raja grafindo persada, Jakarta, 2004, hlm. 24.
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 23.
- Bambang Sugeng A. S. dan Sujayadi, 2012, *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*, Jakarta: Kencana. Hal.56.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 1997), hal. 296.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 2004, Jakarta, hal.1
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtasar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. h. 458
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa (Edisi Keempat), Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 1470.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal.70.
- Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia,

- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2020, hal. 59.
- Ediwarman. *Monograf. Metode Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan, 2011, halaman 94.
- Fajar, M., & Achmad, Y, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum. Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta. hal. 23.
- Fatturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari"ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 247-248.
- G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hal. 31.
- Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hal 1.
- Herlien Budiono, 2004, artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renovi* , edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, hal. 57.
- Imam Soebechi, dkk,2014, *Bunga Rampai Peradilan Administrasi Kotemporer*, (Yogyakarta: Genta Press), hal. 5.
- Indonesia, Undang-Undang No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi Pasal 51 ayat (1).
- Ishaq,1990, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 29.
- Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah* , (Gamma Press : Yogyakarta, 2010), hlm. 20.
- Kie, Tan Thong. 2013. *Studi Notariat & Serba Serbi Praktik Notaris*. Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, hal. 67.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1857.
- KUH Perdata dan KUHA Perdata*, TK: Pustaka Buana, 2015, hal. 295.
- Mariam Darus Badzrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.250
- Marwan, SM., & IJimmy, IP., *Kamus IHukum*, lSurabaya: Realityl Publisher, l2009, hlm. 651.
- Muhammad Ferdian, *Kedudukan Hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2016 Tentang Merek Dan Indikasi Geografis Terhadap Persaingan Usaha Tidak Jujur*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, Vol 9, No. 2, 2019, hal. 78.
- Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*.
- Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2017, halaman 35.

- Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip, h. 1-3.
- Radbruch. Gustav. 1975. *Rechtsphilosophie*. Stuttga.
- Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, cet. Ke-2, Pustaka Setia, Bandung, 2004, hal.43
- R. Soeroso, S.H, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, 1993, PT Sinar Grafika, Hal.106.
- R.Subekti, R.Tjirosudibio, *Kamus Hukum*(Jakarta:Pradnya Paramita,1992).hal. 5.
- R.Soegono Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*.Jakarta. Raja Grafindo Persada, hal. 13.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hal. 23.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta: Ghalia,
- Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008. h. 27. (Selanjutnya disebut Salim HS I)
- Salim HS. (2017). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Siti Mujiatun, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam Dan Istisna'*. Jurnal Riset Akutansi dan Bisnis, Vol. 13 No. 2, September 2013, hal. 202-203
- Situmorang, Viktor M. dan Cormentyna Sitanggang. *Grosse Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), 36.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hal.86,
- Soegondo Notodisoerdjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 1993), hlm. 55.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, halaman 13.
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, (Jakarta : Citra Aditya Bhakti), hal. 6.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, h. 363
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty,
- Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.
- Sukiyat, Suyanto dan Prihatin. 2019, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*. Surabaya: Jakarta Media Publishing. hal. 24.
- Surayin, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, 2005, Hal. 10.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hal. 67.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, Jakarta : Gema Insani, 2011, hal. 28.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 1986, hal. 182.

B. Jurnal

- Abida, R. D., & Irham, R. R. 2021, Tanggung Jawab Notaris Terhadap Waarmerking Akta Di Bawah Tangan Yang Pembuatannya Dibantu Oleh Notaris. *Jurnal Education And Development*, 9(1), hal. 154.
- Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. A. (2022). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16(2), 130-148.
- Bahder Johan Nasution, 2020, *Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris*, Jurnal Recital Review, Vol. 2 No.1.
- Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica, Vol. 12 – No. 3, Desember 2015, hal. 251.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4, 2017, hal. 632.
- Fransiska Mayasari, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4, Desember 2017, hal. 517-518.
- Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris*, Lex Administratum, Vol. II – No. 2, April – Juni 2014, hal. 122.
- Irfan Iryadi, 2018, *Kedudukan Akta Otentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara*. Jurnal Konstitusi, Vol. 15, No. 4.
- Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol. 3 – No. 2, April – Juni 2015, hal. 137.
- Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, Jurnal Fakultas Hukum Unifersitas Diponegoro, Vol. 13 No. 2, 2020, hal. 891.
- Sita Arini Umbas, 2017, “Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan”, Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi Vol. 6, No. 1,

C. Website

- Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.
- <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/contoh-legalisasi-notaris/> diakses pada tanggal 20 Juni 2022 pukul 19.00
- <http://nuansaonline.net/jual-beli-tanah-di-bawah-tangan/#>, diakses pada tanggal 22 November 2019, pada pukul 18.30.

Wikipedia. “*Pengertian Kedudukan Hukum*”,
https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, (diakses pada
tanggal 16 Juli 2022, pukul 18.20 WIB).

