

**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGAN YANG DIWAARMERKING DALAM
PEMBUKTIAN WANPRESTASI**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
294/Pdt.G/2018/PN Dps)**

SKRIPSI



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
SINGARAJA**

2026

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM



Pembimbing I	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Pembimbing II	I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H NIP.199001212023212041



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Komang Dinda Pebrina Putra ini
telah dipertahankan di depan dewan penguji
Pada tanggal 11 Maret 2026

Dewan Penguji

Ketua	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015
Anggota	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Anggota	I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H NIP.199001212023212041



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Menyetujui

Ketua Ujian	Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. NIP.198412272009121007
Sekretaris Ujian	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.
NIP.198007202006041001



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Komang Dinda Pebrina Putra
Tempat, Tanggal Lahir : Singaraja, 25 Februari 2004
NIM : 2214101166
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum Dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul “**KEDUDUKAN AKTA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG DIWAARMERKING DALAM PEMBUKTIAN WANPRESTASI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps)**” beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan tidak melakukan penjiplakan maupun pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan saya ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya tulis ini atau ada klaim terhadap keaslian karya tulis saya ini

Singaraja, 11 Maret 2026
Yang membuat pernyataan



Komang Dinda Pebrina Putra
NIM. 2214101166

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa atau Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Asung Kertha Wara Nugraha-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan yang berjudul **“Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Diwaarmerking Dalam Pembuktian Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps)”**. Skripsi ini merupakan langkah awal dalam memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi dan meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha.

Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis memperoleh banyak dukungan, baik dalam bentuk dorongan moril maupun bantuan material, dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha, beserta seluruh staf, yang telah memberikan motivasi serta fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian ini sesuai dengan rencana.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha, atas dukungan dan fasilitas yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sesuai dengan rencana.
3. Bapak Dr. Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, atas bimbingan, arahan, petunjuk, semangat, serta motivasi yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus Dosen Pembimbing I, yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, arahan, motivasi, serta masukan yang konstruktif kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Ibu I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha, yang telah

memberikan pengarahan, dukungan, semangat, serta saran-saran berharga sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

6. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H., selaku Dosen Penguji III Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha, yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun guna penyempurnaan skripsi ini.
7. Seluruh staf dosen serta pegawai di lingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan serta Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, semangat, serta motivasi kepada penulis selama proses pembelajaran dan penyusunan skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
8. Keluarga penulis, khususnya almarhumah Mamah, kemudian Papah, Kak Diah, dan Kak Dev, yang senantiasa menjadi sumber kekuatan utama bagi penulis. Dukungan yang diberikan tidak hanya dalam bentuk moril dan material, tetapi juga berupa doa perhatian, kesabaran, serta kepercayaan yang tidak pernah terputus selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa kasih sayang, pengorbanan, dan ketulusan keluarga, penyelesaian skripsi ini tidak akan dapat terwujud sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang mendalam atas seluruh kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.
9. Sahabat-sahabat penulis, yaitu Warung Ntea, Super Imoet, Ngengas Yuk, 5 Serangkai, dan “J”, yang telah menjadi sumber dukungan, semangat kebersamaan, serta motivasi bagi penulis selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan kebersamaan yang terjalin memberikan semangat tersendiri bagi penulis dalam menyelesaikan studi.
10. Seluruh rekan-rekan penulis, khususnya teman-teman Kelas E Ilmu Hukum dan Angkatan 2022, yang telah memberikan dukungan, semangat, serta kebersamaan selama masa studi. Penulis juga menyampaikan permohonan maaf apabila selama berinteraksi terdapat kekhilafan, baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

11. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, penulis mengucapkan terima kasih atas segala bentuk bantuan dan dukungan, baik berupa doa, motivasi, semangat, maupun dukungan moril dan material. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan atas kesempatan, waktu, serta pengalaman berharga yang turut mewarnai perjalanan studi penulis.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis dengan terbuka mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan skripsi ini. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang positif, khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan dunia pendidikan.



Singaraja, 11 Maret 2026

Penulis

DAFTAR ISI

PRAKATA	i
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
2.1 Tinjauan Umum Perjanjian	12
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	12
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	13
2.1.3 Asas - Asas Perjanjian	16
2.1.4 Akibat Hukum Perjanjian Dibatalkan.....	20
2.2 Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	22
2.2.1 Pengertian Jual Beli Tanah	22
2.2.2 Subjek dan Objek Jual Beli Tanah.....	25
2.2.3 Syarat – Syarat Jual Beli Tanah.....	27
2.3 Tinjauan Umum Pembuktian	28
2.3.1 Pengaturan Pembuktian	28
2.3.2 Alat Bukti.....	34
2.4 Tinjauan Umum Jabatan Notaris.....	35
2.4.1 Kedudukan Notaris sebagai Penjabat Umum	35
2.4.2 Asas-Asas Hukum Jabatan Notaris.....	40
2.4.3 Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris.....	44
2.5 Tinjauan Umum Akta.....	47
2.5.1 Akta Otentik.....	49
2.5.2 Akta Di Bawah Tangan	51

2.5.3	<i>Waarmerking</i> Akta di Bawah Tangan	54
2.6	Tinjauan Umum Wanprestasi.....	55
2.6.1	Definisi Wanprestasi.....	55
2.6.2	Pengaturan Wanprestasi dalam KUHPerdata	56
BAB III METODE PENELITIAN		62
3.1	Jenis Penelitian.....	62
3.2	Jenis Pendekatan	63
3.3	Sumber Bahan Hukum	66
3.4	Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	68
3.5	Teknik Analisis Bahan Hukum	69
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		70
4.1	Kedudukan Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Diwaarmerking dalam Pembuktian Perkara Wanprestasi.....	70
4.1.1	Kedudukan Akta Jual Beli Tanah di Bawah Tangan <i>Waarmerking</i>	70
4.1.2	Prosedur Penyelesaian Wanprestasi pada Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan <i>Waarmerking</i>	76
4.1.3	Proses Pembuktian Perkara Wanprestasi Di Pengadilan	87
4.2	Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terhadap Wanprestasi Oleh Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan yang Tercermin dalam Putusan Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps	96
4.2.1	Kronologi Kasus Posisi Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps	96
4.2.2	Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah <i>Waarmerking</i> dalam Putusan Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps	100
4.2.3	Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Wanprestasi Oleh Penjual dalam Putusan Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps	104
BAB V PENUTUP.....		113
5.1	Kesimpulan.....	113
5.2	Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA		