

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu unsur yang paling mendasar dalam kehidupan manusia, baik dalam dimensi sosial, ekonomi, maupun hukum. Dalam konteks kehidupan bernegara, tanah bukan sekadar benda yang menjadi objek kepemilikan individual, melainkan sumber daya yang penguasaan dan penggunaannya menyangkut hidup orang banyak. Oleh karena itu, pengaturan hukum mengenai tanah senantiasa mendapat perhatian yang serius dari negara sebagai wujud tanggung jawab publik dalam memberikan jaminan terhadap keadilan, kemanfaatan, dan memberikan kepastian yang berkaitan dengan hukum bagi seluruh warga negara. Kedudukan tanah dalam kehidupan bernegara tecermin secara tegas dalam landasan konstitusional Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sebagai tindak lanjut dari amanat konstitusional tersebut, negara menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar bagi pembentukan hukum agraria nasional dengan bertujuan untuk melakukan pengaturan yang berhubungan dengan hukum antara subjek hukum dengan tanah, serta menentukan hal-hal melekat apa saja yang menjadi hak dan hal-hal melekat apa saja yang menjadi kewajiban pada penguasaan dan pemanfaatannya.

UUPA meletakkan konsepsi hak menguasai dari negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA, yang memberikan kewenangan kepada negara dalam melakukan pengaturan yang bersangkutan dengan penggunaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan ruang angkasa, air, dan bumi serta melakukan penentuan serta pengaturan yang berhubungan dengan hukum di antara perbuatan-perbuatan hukum ataupun orang-orang tentang ruang angkasa, air, dan bumi. Berdasarkan kewenangan tersebut, UUPA mengklasifikasikan berbagai hak atas tanah yang dapat dialihkan terhadap subjek hukum, seperti yang telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1), antara lain (Dantes & Hadi, 2021: 488):

1. “Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang ditetapkan melalui peraturan perundang-undangan dan hak-hak yang bersifat sementara.”

Di antara hak-hak tersebut, mengenai hak milik yang telah diatur dalam Pasal 20 UUPA merupakan sebuah hak yang memiliki kemampuan untuk beralih serta memiliki kemampuan untuk dialihkan terhadap pihak-pihak lainnya, yang mana hak ini memiliki kedudukan sebagai hak yang paling kuat dan memiliki kedudukan sebagai hak yang paling penuh untuk dapat dimiliki orang atas suatu tanah. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi adalah peralihan hak melalui perjanjian jual beli.

Jual beli merupakan salah peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi dalam masyarakat. Dari perspektif hukum perdata, jual beli diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPperdata. Pasal 1457 KUHPperdata mendefinisikan jual beli

sebagai “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dalam kerangka KUHPPerdata, perjanjian jual beli lahir berdasarkan asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPPerdata yang menyatakan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar” (Bakrya dkk., 2021:48). Hal tersebut mencerminkan adanya akibat hukum berupa kewajiban berprestasi, baik dalam wujud tidak melakukan sesuatu hal, dalam wujud melakukan suatu hal, maupun dalam wujud memberikan sesuatu (Hadi & Dantes, 2021:272). R. Subekti (Bagenda dkk., 2023: 284) telah mendefinisikan arti dari jual beli yang merupakan suatu perjanjian yang dilakukan secara timbal balik dengan meletakkan kewajiban pokok pada penjual untuk menyerahkan barang dan pada pembeli untuk menyepakati suatu harga dalam sebuah pembayaran.

Dalam konteks jual beli tanah, asas konsensualisme saja tidak cukup. Dalam hukum adat yang menjadi jiwa UUPA, jual beli tanah memiliki sifat yang terang, riil, serta secara tunai di mana tunai berarti harga yang dibayarkan, meskipun tidak harus sepenuhnya lunas pada saat itu, merupakan bagian dari perbuatan hukum yang tidak dapat dipisahkan. Bersifat riil berarti perbuatan jual beli itu harus secara nyata dilakukan, bukan hanya dalam tataran kesepakatan saja. Bersifat terang diartikan sebagai pelaksanaan jual beli tersebut telah berlangsung secara langsung di depan pejabat yang berwenang, yang mana hhal tersebut dijadikan sebagai tanda

yang menunjukkan adanya perbuatan yang tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang telah diberlakukan (Pugung, 2021: 7).

Sifat terang inilah yang dalam sistem hukum agraria modern diwujudkan melalui kewajiban pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti yang telah diberlakukan aturan pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kewenangan PPAT sendiri mencakup pembuatan akta-akta otentik atas berbagai perbuatan hukum dengan keterkaitan yang erat bersama dengan hak tau suatu tanah, termasuk Hak Milik atas satuan rumah susun, sebagai instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan (Dantes & Hadi, 2021:907). Akta PPAT merupakan akta otentik dalam pengertian Pasal 1868 KUHPerdara diartikan sebagai akta dengan kekuatan yang sempurna untuk membuktikan serta untuk dijadikan sebagai dasar yang sah bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Dalam praktik kehidupan masyarakat, pelaksanaan jual beli tanah tidak selalu diberlangsungkan secara langsung di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan di bidang pendaftaran tanah. Tidak jarang jual beli tanah hanya dituangkan dalam perjanjian di bawah tangan, yang mana hal tersebut diciptakan oleh pihak-pihak yang tidak mengikutsertakan keterlibatan PPAT. Berbagai faktor melatarbelakangi hal tersebut ialah masyarakat terbebani tingginya biaya pembuatan akta PPAT, kondisi

tanah yang belum bersertifikat, serta kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kewajiban hukum untuk mengalihkan hak atas tanah. Dalam praktik demikian, pembuktian adanya transaksi umumnya hanya mengandalkan surat perjanjian jual beli yang telah diciptakan serta dilakukan penandatanganan secara sendiri oleh pihak-pihak. Dokumen tersebut merupakan akta di bawah tangan sebagaimana dimaksud Pasal 1874 KUHPerdara, yakni “tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”.

Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, kesempurnaan dalam kekuatan pembuktian akta di bawah tangan apabila pihak yang dihadapkan kepadanya memberikan pengakuan dan membenarkan penandatanganan dan isi akta tersebut. Sehingga menegaskan bahwa apabila penandatanganan yang terdapat pada akta tersebut disangkal oleh pihak yang bersangkutan, maka proses dalam menunjukkan kebuktian yang berkekuatan akan diserahkan untuk dipertimbangkan oleh hakim sebagai bukti bebas (Umbas, 2017:80). Berbeda dengan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “akta otentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya” (Silado & Syailendra, 2023:5652). Kondisi kelemahan inilah yang menjadikan akta di bawah tangan rentan secara hukum manakala terjadi sengketa di pengadilan.

Kerentanan pembuktian akta di bawah tangan mendorong sebagian masyarakat untuk melakukan *waarmerking* atas dokumen jual beli mereka melalui Notaris. Praktik tersebut sering dijumpai dalam kehidupan masyarakat, dengan

anggapan bahwa keterlibatan Notaris dalam bentuk *waarmerking* akan memberikan legitimasi tambahan terhadap dokumen di bawah tangan tersebut. Secara normatif, *waarmerking* merupakan kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris dalam jabatannya berwenang “membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus”. Ketentuan ini menunjukkan bahwa tindakan *waarmerking* merupakan kewenangan yang sah secara hukum dan diakui dalam sistem kenotariatan di Indonesia.

Namun demikian, ketentuan tersebut hanya mengatur mengenai kewenangan notaris untuk melakukan *waarmerking*, tanpa disertai penegasan mengenai akibat hukum dari tindakan tersebut terhadap kekuatan serta kedudukan dalam membuktikan akta di bawah tangan. Frasa “membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus” dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUIJN tidak menjelaskan secara normatif apakah pendaftaran tersebut mengubah nilai pembuktian, serta sejauh mana kepastian tanggal yang dihasilkan berdampak pada kedudukan dokumen yang digunakan sebagai alat untuk membuktikan suatu hal pada perkara perdata. Ketidakjelasan tersebut menunjukkan adanya kekaburan norma, karena norma telah ada namun belum diatur secara tegas mengenai implikasi yuridis *waarmerking* dalam kedudukan dan kekuatan pembuktian akta.

Ketidakjelasan pengaturan tersebut menimbulkan persoalan hukum dalam praktik peradilan, khususnya ketika akta jual beli tanah di bawah tangan yang telah di*waarmerking* digunakan sebagai alat bukti dalam perkara wanprestasi. Dalam perkara wanprestasi, pembuktian mengenai adanya perjanjian yang sah serta isi kewajiban yang tidak dipenuhi merupakan aspek yang sangat menentukan dalam

menilai ada atau tidaknya pelanggaran perikatan. Namun, peraturan yang ada belum memberikan penjelasan yang tegas mengenai implikasi hukum *waarmerking* terhadap kedudukan dan memiliki kekuatan untuk membuktikan akta di bawah tangan dalam proses pembuktian, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam penilaiannya.

Permasalahan tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps, di mana akta jual beli tanah di bawah tangan yang telah dilakukan *waarmerking* diajukan sebagai alat bukti dalam sengketa wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka penting untuk dilakukan penelitian lebih lanjut mengenai kondisi tersebut. Adapun penelitian yang dilakukan yaitu dengan judul “**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)**”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, diidentifikasi masalah yang diajukan pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Dalam praktik masyarakat masih terdapat perjanjian jual beli tanah yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan.
2. Akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda dengan akta otentik, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan pembuktian apabila terjadi sengketa.
3. Sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah memerlukan alat bukti yang dapat membuktikan adanya perjanjian serta kewajiban para pihak.

4. Terdapat kekaburan norma terkait akibat hukum *waarmerking* terhadap kedudukan dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, apakah *waarmerking* hanya sebatas pencatatan administratif atau dapat meningkatkan nilai kekuatan pembuktiannya dalam perkara perdata.
5. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps menandakan masih terjadi permasalahan wanprestasi dalam jual beli tanah yang hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan yang di *waarmerking*.

1.3 Pembatasan Masalah

Merujuk pada berbagai macam masalah yang diidentifikasi dalam penelitian ini maka perlu dilakukan pembatasan masalah agar penyelesaian masalahnya mencakup masalah-masalah utama yang harus dipecahkan untuk memperoleh hasil yang maksimal, oleh sebab itu permasalahan dapat dipersempit dan difokuskan dengan membatasi ruang lingkup mengenai aspek kedudukan akta jual beli di bawah tangan yang di *waarmerking* dalam pembuktian perkara wanprestasi dan 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.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, rumusan masalah yang diajukan pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana kedudukan akta jual beli tanah di bawah tangan yang di *waarmerking* dalam pembuktian perkara wanprestasi?

2. Bagaimana 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?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan atas penelitian ini sebagai berikut.

1.5.1 Tujuan Umum

Penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan penulis maupun pembaca terkait kedudukan akta jual beli tanah di bawah tangan yang di *waarmerking* dalam pembuktian wanprestasi pada studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 294/Pdt.G/2018/PN Dps. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang di *waarmerking*, serta mekanisme penilaian hakim dalam memutus perkara wanprestasi yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah.

1.5.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengkaji kedudukan akta jual beli tanah di bawah tangan yang di *waarmerking* oleh notaris dalam pembuktian perkara wanprestasi.
- b. Untuk menelaah 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.

1.6 Manfaat Penelitian

Secara garis besar manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi dua yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.6.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi ilmiah terhadap kajian hukum perdata, khususnya mengenai kedudukan akta jual beli di bawah tangan yang *diwaarmerking* dalam pembuktian perkara wanprestasi. Penelitian ini memperdalam analisis mengenai akibat hukum *waarmerking* terhadap kedudukan akta dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam perkara perdata.

1.6.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini bermanfaat untuk memperdalam pemahaman penulis mengenai hukum perdata, khususnya dalam bidang perjanjian dan pembuktian, sekaligus menjadi sarana untuk melatih kemampuan analisis hukum secara kritis, sistematis, dan akademis. Selain itu, penelitian ini juga menjadi sumbangsih ilmiah bagi pengembangan kajian hukum perdata di Indonesia.

b. Bagi Notaris/PPAT

Penelitian ini memiliki manfaat untuk dijadikan sebagai bahan informasi bagi notaris terhadap para pihak mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang *diwaarmerking* dalam praktik hukum. Sekaligus mendorong peningkatan kualitas pelayanan kenotariatan dalam praktik perjanjian jual beli tanah.

c. Bagi Penegak Hukum

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai bahan rujukan bagi penegak hukum dalam memahami penggunaan akta di bawah tangan

yang telah di*waarmerking* sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa perdata.

d. Bagi Pemerintah

Penelitian ini memiliki manfaat sebagai masukan dalam pengembangan pengaturan mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang telah di*waarmerking* dalam sistem hukum pembuktian, sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam penyempurnaan regulasi kenotariatan maupun peraturan terkait agar tercipta kepastian hukum.

e. Bagi Masyarakat

Penelitian ini memiliki manfaat untuk dijadikan sebagai pemahaman kepada masyarakat mengenai penggunaan akta di bawah tangan yang di*waarmerking* serta kedudukannya dalam pembuktian hukum.

