

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Semua akta adalah otentik karena ditetapkan oleh undang-undang dan juga karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Tugas dan pekerjaan notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga ditugaskan melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat di bawah tangan, memberikan nasehat hukum dan penjelasan undang-undang kepada para pihak yang bersangkutan, membuat akta pendirian dan akta perubahan Perseroan Terbatas dan sebagainya.¹

Dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, sebagian dari masyarakat kurang menyadari pentingnya suatu dokumen sebagai alat bukti sehingga kesepakatan diantara para pihak cukup dilakukan dengan rasa saling kepercayaan dan dibuat secara lisan, tetapi ada pula sebagian masyarakat yang lebih memahami pentingnya membuat suatu dokumen sebagai alat bukti sehingga kesepakatan-kesepakatan tersebut dibuat dalam bentuk tulisan, yang memang nantinya akan disajikan sebagai alat bukti.

Di Indonesia sebagian masyarakat terutama di Pedesaan masih diliputi oleh adat dan kebiasaan, untuk peristiwa-peristiwa yang penting dibuktikan dengan kesaksian dari beberapa orang saksi, biasanya yang menjadi saksi-saksi untuk peristiwa-peristiwa itu ialah tetangga, teman sekampung ataupun Kepala

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 152.

Desa.

Peristiwa-peristiwa itu dapat berupa peristiwa-peristiwa biasa yang sudah *inherent* dalam kehidupan masyarakat itu, seperti pemberian nama kepada anak yang baru lahir, tetapi dapat juga merupakan peristiwa yang mempunyai akibat hukum yang penting, umpamanya dalam transaksi jual beli atau sewa-menyewa serta mengenai peristiwa penting lainnya dalam lingkungan keluarga, umpamanya pembagian warisan, pengangkatan anak bagi orang yang tidak mempunyai anak sendiri dengan hak untuk mewaris.²

Masyarakat sebenarnya sudah mulai menyadari dan membuatnya dalam bentuk yang tertulis dari suatu peristiwa penting dengan mencatatnya pada suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan dengan disaksikan dua orang saksi atau lebih.

Berdasarkan hal tersebut masyarakat menyadari bahwa bukti tertulis merupakan alat pembuktian yang penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam arti materilnya ialah dengan adanya bukti tertulis, maupun dalam arti formal yang menyangkut kekuatan dari alat pembuktian itu sendiri. Kewajiban untuk membuktikan ini didasarkan pada Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan: “Setiap orang yang mengendalikan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

² Soegondo Notodirejo, R, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 2002, hal.4.

Berbicara masalah alat bukti, dalam Pasal 164 *Herzein Indonesisch Reglement* (HIR) jo Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan :

Maka yang disebut bukti, yaitu :

- Bukti Surat
- Bukti Saksi
- Bukti Sangka
- Pengakuan
- Sumpah.³

Alat-alat bukti tersebut dalam proses perkara di Pengadilan semuanya adalah penting, tetapi dalam HIR yang menganut asas pembuktian formal, maka disini tampak bahwa bukti surat yang merupakan alat bukti tertulis merupakan hal yang sangat penting didalam pembuktian, kekuatan pembuktian mengenai alat bukti surat ini diserahkan pada kebijaksanaan hakim.

Dalam hal pembuktian alat bukti surat dapat berupa surat biasa, dapat juga berupa akta, akta ini dapat dibagi dua, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.”

Diawal telah di singgung mengenai tugas dan pekerjaan notaris tidak terbatas membuat akta otentik tetapi juga di tugaskan melakukan pendaftaran dan pengesahan surat-surat di bawah tangan yang biasa di sebut Legalisasi dan *Waarmerking*, dan membuat kopi dari surat dibawah tangan atau di sebut juga *Coppie Colatione* serta mengesahkan Kecocokan Fotocopi dengan surat aslinya. Bagi seorang notaris yang teliti dan cermat serta *conscientious*, pekerjaan

³ R. Tresna, *Komentar HIR*, Pradaya Paramita, Jakarta, 2006, hal.141.

legalisasi ini bisa membuatnya pusing juga, seringkali seseorang meminta agar sehelai surat di bawah tangan yang sudah ditanda tangani disahkan, Kata disahkan ini langsung menyerang Notaris apa yang diartikan dengan kata itu, notaris tidak mengetahui orang-orang yang tersebut dalam akta di bawah tangan dan tidak tahu siapa yang menandatangani, apalagi kalau isinya mengandung jual beli barang atau pengakuan hutang.

Dalam hal ini notaris tidak dapat berbuat lain dari memberi tanggal pasti, yaitu *waarmerken*, walaupun notaris dalam hal itu tidak membuat kesalahan secara yuridis, kata disahkan yang diucapkan tamu itu masih menggangukannya, apakah dengan adanya tanda tangan dan cap jabatan notaris isi akta di bawah tangan itu menjadi sah atau *wetting*, yang pastinya tidak, namun apabila orangnya ditanya apa perlunya tanda tangan notaris, diapun menjawab tidak tahu, karena tanda tangan itu merupakan permintaan dari pihak ketiga (Bank) yang mengatakan asal ada tanda tangan notaris, surat itu dapat diterima oleh Bank, kata-kata ini membuat notaris lebih pusing karena ia tahu akibat-akibatnya.

Pembahasan ini menengahkan kasus yang berkaitan dengan kedudukan akta perjanjian jual beli yang telah di *waarmerking* sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn. Dimana dalam kasus tersebut telah terjadi jual beli rumah dimana penggugat melakukan pembayaran secara cicilan. Kemudian untuk menguatkan bukti telah terjadinya transaksi pembayaran maka pihak penggugat melakukan *waarmerking* atas bukti pembayaran tersebut. Selanjutnya tak kala terjadi sengketa atas peristiwa perjanjian jual beli rumah yang diselesaikan di depan pengadilan maka pihak

Penggugat mengajukan tanda bukti pembayaran cicilan yang telah diwaarmerking ke depan majelis hakim.

Berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini mengambil judul tentang "Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Telah Disahkan (*Waarmerking*) Dalam Suatu Perkara Perdata (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn)".

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Terbukanya suatu sengketa dalam suatu perjanjian jual beli rumah.
2. Pentingnya alat bukti dalam suatu sengketa perkara perdata khususnya dalam perjanjian jual beli rumah.
3. Adanya perbuatan berupa *Waarmerking* agar suatu akta memiliki kekuatan pembuktian.

1.3. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Pembahasan akan dilakukan terhadap kedudukan akta perjanjian jual beli rumah yang telah di *Waarmerking*.
2. Perkara yang akan diteliti adalah perkara jual beli tanah
3. Putusan yang diajukan adalah Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 635/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

1.4. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, antara lain:

1. Apakah fungsi *Waarmerking* atas akta perjanjian jual beli rumah yang dibuat di bawah tangan dalam pembuktian di sidang Pengadilan ?
2. Apakah akta di bawah tangan tentang perjanjian jual beli tanah yang telah memperoleh *Waarmerking* dari Notaris dapat dibatalkan oleh hakim?

1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui fungsi *Waarmerking* atas akta perjanjian jual beli rumah yang dibuat di bawah tangan dalam pembuktian di sidang Pengadilan.
2. Untuk mengetahui akta di bawah tangan tentang perjanjian jual beli tanah yang telah memperoleh *Waarmerking* dari Notaris dapat dibatalkan oleh hakim.

Manfaat penelitian didalam pembahasan skripsi ditunjukkan kepada berbagai pihak terutama :

1. Secara teoritis kajian ini diharapkan memberikan kontribusi penelitian perihal pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara perjanjian jual beli rumah yang dibuktikan dengan akta yang telah di *Waarmerking*.
2. Secara praktis sebagai sumbangan pemikiran kepada pihak terkait baik itu pihak yang terkait langsung dalam perjanjian jual beli rumah sehingga akta yang mereka buat adalah akta yang kuat.