

KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT DI BAWAH TANGAN DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI

Oleh:

Yudha Tri Dharma Iswara*

I Ketut Markeling**

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum
Universitas Udayana

ABSTRAK

Peristiwa hukum yang sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya yaitu mengadakan perjanjian, dimana perjanjian tersebut berasal dari kesepakatan para pihak. Perjanjian yang paling sering terjadi di masyarakat yaitu perjanjian jual-beli, baik itu menggunakan akta autentik ataupun surat di bawah tangan, namun apabila terjadi masalah dalam hal pembuktian tidak semua masyarakat mengetahui tentang kekuatan hukum dari surat di bawah tangan. Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin membahas tentang bagaimana kekuatan hukum dalam hal pembuktian surat di bawah tangan dari akta perjanjian jual-beli dan bagaimana kita mengetahui perbedaan dari legalisasi dan *waarmerking* dalam hal konteks surat di bawah tangan. Tujuan dari dilakukannya penelitian ini agar mendapatkan pemahaman mengenai pembuktian surat di bawah tangan dalam akta perjanjian jual-beli. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian normatif dengan bahan hukum primer sebagai acuan dan bahan hukum sekunder sebagai penjelas bahan hukum primer. pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan undang-undang dan pendekatan analisis hukum. Hasil dari penelitian ini adalah Mengenai kekuatan mengikatnya alat bukti surat di bawah tangan diatur dalam pasal 1875 KUHPdata, kekuatan surat di bawah tangan akan memiliki kekuatan hukum apabila pihak-pihak yang bersangkutan membenarkan bahwa para pihak bertandatangan di surat tersebut, legalisasi merupakan pengesahan tandatangan di hadapan notaris dan *waarmerking* merupakan sebuah pendaftaran untuk surat tersebut.

Kata Kunci: Kekuatan Pembuktian, Surat Di Bawah Tangan, Perjanjian

* Yudha Tri Dharma Iswara, adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, triyudha46@gmail.com.

** I Ketut Markeling adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

ABSTRACT

Legal events are often done by the community one of them is to enter into an agreement, where the agreement comes from the agreement of several parties. the most common agreement in the community is the sale agreement, either using an authentic or under-handed certificate, but if there is a problem in the case of proof not all people know about the legal power of the letter under the hand. based on the description above, the author wants to discuss about how the power of law in terms of proof of the letter under the hands and how we know the difference from legalization and waarmeding in terms of letter context under the hand. The purpose of doing this research so that we can understand about the proof of the letter under the hand in the deed of the sale agreement. This type of research uses normative research with primary legal material as a reference and secondary legal materials as explanatory material of primary law. the approach taken in this research is by looking from the point of view of law and approach of legal analysis. The result of this research is Regarding the strength of binding letter of evidence under the hand set forth in article 1875 Civil Code, the power of the letter under the hand will have the force of law if the parties concerned that the parties signed on the letter, legalization is the endorsement of the signature in the presence notary and waarmeding is a registration for the letter.

Keywords: Covenant, Letter Below, Proof

I. Pendahuluan

1.1 Latar belakang

Seiring berjalannya perkembangan dinamika kehidupan dalam sosial kemasyarakatan serta hubungan interaksi antar individu semakin luas, salah satunya yaitu melakukan suatu perjanjian yang mengikat. Syarat sah perjanjian atau kontrak terdapat di pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat antara lain; 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya antara para pihak yang membuat perjanjian/kontrak telah

bersepakat tentang hal yang akan diperjanjikan, 2) kecakapan untuk membuat perikatan, artinya para pihak yang membuat perjanjian, menurut hukum (sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan), 3) suatu hal tertentu, artinya obyek yang diperjanjikan harus jelas dan pasti, Perjanjian yang dibuat tidak melanggar ketentuan yang berlaku, 4) suatu sebab yang halal, artinya suatu perjanjian/kontrak haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku.

Salah satu perjanjian pengikatan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya disebut PPJB. PPJB ini hanya merupakan pengikatan sementara antara penjual dan pembeli sebelum dilakukan perjanjian di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), Isi dari PPJB yaitu kesepakatan penjual yang mengikatkan dirinya untuk menjual properti kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan di lakukan pembuatan Akta Jual-Beli selanjutnya disebut AJB.¹

Pada umumnya PPJB dibuat secara otentik berdasarkan undang-undang yang berlaku dan dibuat di hadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan khusus, ditempat dimana akta tersebut dibuat.² Selain akta yang dibuat secara otentik ada juga pembuatannya dengan cara surat di bawah tangan, mengenai surat dibawah tangan menurut pasal 1874 KUHPerdara surat dibawah tangan yaitu: “surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantara pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti”.

¹ Ida Bagus Ascharya, 2016, “*Guide to Invest in Property*”, PT Elex Media Komputindo, Jakarta, h.124.

² Niniek Suparni, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, h.465.

Namun baik dalam PPJB yang dibuat secara otentik ataupun dibawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB, karena dalam pembuatan akta tersebut diperuntukkan sebagai alat bukti. Oleh karena itu, biasanya dalam akta dibawah tangan akan memasukkan 2 orang saksi yang sudah dewasa untuk memperkuat pembuktian, terkait dengan hal pembuktian dalam akta di bawah tangan penulis melakukan penelitian dengan judul “KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT DI BAWAH TANGAN DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL-BELI”.

1.2 Rumusan Masalah

Dengan merujuk dan berpedoman pada latar belakang sebagaimana penulis kemukakan, maka penulis dapat melakukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum dalam pembuktian surat di bawah tangan ?
2. Bagaimana perbedaan legalisasi dan *waarmerking* dalam konteks surat di bawah tangan?

1.3 Tujuan

Penulisan Jurnal Ilmiah ini adalah dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum dari sebuah surat yang dibuat di bawah tangan dalam hal pembuktiannya surat serta mengetahui antara legalisasi dengan *waarmerking*. Penulis berharap jurnal ilmiah ini nantinya akan dapat menjawab permasalahan tersebut sehingga tidak menimbulkan multitafsir dalam pengaplikasiannya.

II. Isi Makalah

2.1 Metode Penelitian

2.1.1 Jenis Penelitian

Pada jurnal ilmiah ini penulis menggunakan jenis penelitian yang bersifat Normatif yaitu sebuah penelitian hukum yang menggunakan cara penelitian berupa bahan-bahan hukum. Peneliti menggunakan sifat Normatif ini bertujuan untuk mengkonsepkan sebagian apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan untuk dijadikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

2.1.2 Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang peneliti gunakan merupakan jenis pendekatan dengan melihat dari sudut pandang Undang-Undang (*the statute approach*) dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.³ Selain itu penulis juga menggunakan pendekatan analisis hukum untuk mengaitkan dengan segala regulasi yang telah ada.

2.1.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang penulis gunakan yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang dimaksud disini yaitu bahan pustaka yang mencangkup pengetahuan ilmiah yang terbaru, ataupun pengertian-pengertian terbaru mengenai fakta-fakta yang diketahui tentang suatu gagasan-gagasan ataupun ide-ide yang muktahir. Beberapa bahan hukum primer yang penulis gunakan disini antara lain, norma-norma dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang hingga kini masih berlaku.

³ Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2013, "*Pedoman Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Udayana*", Denpasar, h.75.

Sedangkan bahan hukum sekunder disini berfungsi untuk menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang digunakan dalam menyusun jurnal ilmiah ini, karena bahan hukum primer disini berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi melainkan meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal hukum.⁴ Sehingga bahan hukum sekunder disini sangatlah berperan penting dalam penyusunan jurnal ilmiah ini.

2.1.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam jurnal ilmiah ini penulis menggunakan metode studi dokumen yaitu dengan menemukan dan mengambil bahan hukum di perpustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan di dalam suatu peraturan.

2.1.5 Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengolahan bahan hukum yang digunakan penulis yaitu dengan cara bahan-bahan hukum dikumpulkan kemudian dianalisis dengan kerangka pikir yang diarahkan untuk sampai pada suatu deskripsi yang jelas atas permasalahan.

2.2 Hasil Analisis

2.2.1 Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Perjanjian Jual-Beli

Pembuktian adalah suatu proses pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. peristiwa hukum yang sudah terjadi itu dapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh

⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2011, "*Penelitian Hukum*", Kencana, Jakarta, h.141.

ketentuan hukum.⁵ Didalam hal pembuktian atau proses pengungkapan fakta-fakta diperlukan alat-alat bukti, seperti perbuatan, pengakuan, pengucapan sumpah, dokumen, dan surat-surat. Setiap peristiwa hukum seharusnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena kedepannya bisa saja terjadi kesalahpahaman antara pihak satu dengan yang lainnya.⁶ sehingga dalam peristiwa hukum tersebut sangat perlu pembuktian dimana pembuktian tersebut bukan sekedar membuktikan dengan cara lisan namun dengan alat-alat bukti yang bisa meyakinkan orang bahkan seorang hakim sekalipun. Pembuktian sendiri sudah diatur dalam pasal 1865-1912 KUHPerdara dan Pasal 162-177 HIR atau Pasal 282-314 RBg.

Salah satu peristiwa hukum yang sering terjadi di masa kini yaitu peristiwa hukum tentang perjanjian. Suatu perbuatan hukum antara satu orang atau lebih dan mengikatkan dirinya atas dasar hukum disebut perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian bisa dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan umumnya digunakan pada masyarakat adat untuk ikatan hukum yang sederhana sedangkan perjanjian tertulis umumnya berkaitan dengan suatu bisnis dan hubungan hukumnya kompleks seperti pembuatan surat di bawah tangan dalam perjanjian jual beli.⁷ Perjanjian antara pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan merupakan suatu kegiatan jual-beli pada umumnya. Dalam peristiwa jual-beli salah

⁵ Abdulkadir Muhammad, 2012, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.125.

⁶ I Made Udiana, 2011, "*Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*", Udayana University Press, Denpasar, h.7.

⁷ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, "*Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*", Udayana University Press, Denpasar, h.28.

satunya yaitu jual-beli tanah, dimana dalam peristiwa jual-beli tanah sangat memerlukan adanya suatu surat atau akta baik itu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT bahkan dibuat oleh masing-masing pihak tanpa suatu perantara PPAT atau sering disebut surat di bawah tangan. Seperti yang dikemukakan oleh P.N.H. Simanjuntak yaitu: “Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh atau perantara seorang pejabat umum merupakan surat atau akta di bawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa-menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut”.⁸

Dalam hal pembuktian surat di bawah tangan, hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan serta pernyataan yang tercantum dalam surat tersebut itu diakui dan dibenarkan maka surat di bawah tangan itu sebenarnya sudah memiliki kekuatan dalam pembuktian. Secara material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan tersebut hanya berlaku terhadap orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberikan penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPerdato.

Dalam sidang pemeriksaan perkara perdata surat di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna atau memiliki kekuatan hukum yang selaras dengan surat autentik, namun dengan syarat para pihak yang bertandatangan pada surat

⁸ P.N.H. Simanjuntak, 2015, “*Hukum Perdata Indonesia*”, Kencana, Jakarta, h.325.

perjanjian itu tidak menyangkal kebenaran tanda tangannya.⁹ Karena yang perlu dibuktikan oleh para pihak yang berperkara bukanlah hukumnya, melainkan peristiwa atau hubungan hukumnya atau duduk perkaranya.¹⁰

Jika salah satu pihak melakukan penyangkalan dan mengaku bahwa dirinya tidak menandatangani surat tersebut, maka pihak yang mengajukan surat tersebut harus berusaha untuk meyakinkan atau membuktikan bahwa tanda tangan tersebut telah di bubuhkan oleh pihak yang menyangkal tersebut dengan salah satu cara yaitu mendatangkan saksi-saksi yang ikut serta melihat dan mendengar saat pembuatan surat tersebut. Ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa surat di bawah tangan yang di ajukan sebagai alat bukti tersebut benar-benar di tandatangani oleh pihak yang menyangkal.

Salah satu cara agar surat di bawah tangan tidak mudah disangkal kebenarannya, dan untuk memperkuat pembuktian dalam suatu perkara, maka surat yang dibuat di bawah tangan tersebut sebaiknya dilakukan legalisasi. Legalisasi yang dilakukan oleh notaris maka surat di bawah tangan tersebut akan memiliki kekuatan hukum pembuktian yang hampir sama dengan surat autentik.

2.2.2 Perbedaan Legalisasi dan *Waarmerking*

Surat di bawah tangan yang di sahkan tanggal dan tandatangannya oleh notaris disebut Legalisasi, dimana isi surat tersebut di bacakan dan diterapkan oleh notaris kepada para pihak yang bersangkutan kemudian para pihak menandatangani surat

⁹ Avina Risma Dewi, 2015, "*Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana.

¹⁰ I Made Udiana, 2016, "*Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*", Udayana University Press, h.185.

tersebut di hadapan notaris. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tandatangan para pihak tersebut. Beberapa hal yang membuat surat di bawah tangan memiliki kekuatan hukum untuk sebuah pembuktian diantaranya ada catatan yang pasti dari suatu perbuatan hukum, akan tetapi memiliki suatu perbedaan dengan surat autentik, karena surat di bawah tangan saat pembuatannya tidak dihadapan pegawai umum, melainkan hanya para pihak yang bersangkutan saja.

Selanjutnya surat yang sudah ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan akan di daftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris, namun pada tanggal yang berbeda disebut juga dengan Waarmerking. Karena tanggal surat tidak sama dengan tanggal pendaftaran maka jika ditinjau dari sudut kekuatan hukumnya, maka tentu saja lebih kuat Legalisasi dari pada Waarmerking dalam hal pembuktian.¹¹

Pada dewasa ini perkembangan pada masyarakat telah memberikan dampak semakin bervariasi selain kebutuhan primer dan sekunder pada masyarakat, terdapat suatu kebutuhan lain salah satunya kebutuhan yang menggunakan jasa notaris. Notaris memiliki suatu kewenangan selain membuat surat autentik, juga mempunyai kewenangan lain, salah satu diantaranya adalah melegalisasi tanda tangan dari suatu surat dengan menetapkan kepastian tanggal pada surat di bawah tangan dan mendaftarkan surat di bawah tangan kedalam buku khusus. Sesungguhnya pembuktian untuk surat di bawah tangan yang telah di daftarkan

¹¹ Irma Devita, 2012, "*Legalisasi dan Waarmerking*", URL: <http://irmadevita.com>, diakses tanggal 20 July 2018.

(*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.¹²

III. Penutup

3.1 Kesimpulan

1. Mengenai kekuatan mengikatnya alat bukti surat di bawah tangan KUHPerdara sudah mengatur yaitu terdapat dalam pasal 1875. Kekuatan pembuktian surat di bawah tangan akan memiliki kekuatan hukum jika digunakan oleh pihak yang bersangkutan dan diwajibkan untuk mengakui kebenarannya atas tanda tangannya. Dalam hal tanda tangan sudah diakui, selanjutnya hakim akan memerintahkan agar kebenaran surat tersebut di periksa, dan apabila tanda tangan diakui oleh yang bersangkutan maka surat tersebut akan memiliki kekuatan dan menjadi bukti sempurna.
2. Perbedaan kekuatan pembuktian antara Legalisasi dan *Waarmerking*, Legalisasi merupakan surat di bawah tangan yang di tanda tangani di hadapan notaris setelah surat tersebut dibacakan atau dijelaskan oleh notaris yang bersangkutan. Sehingga tanggal surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Sedangkan *Waarmerking* ialah pendaftaran surat yang

¹² Sita Arini Umbas, 2017, “Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan”, Jurnal Fakultas Hukum Samratulangi.

dilakukan oleh notaris kedalam buku khusus pada tanggal tertentu, maka waarmeking tersebut tidak sekuat dari legalisasi untuk masalah pembuktiannya.

3.2 Saran

Saran saya sebagai penulis sebaiknya masyarakat yang hendak melakukan perjanjian surat di bawah tangan diharapkan lebih berhati-hati dan mencermati dalam membuat surat perjanjian tersebut, lebih teliti dan memahami dalam pasal-pasal yang dibuat dalam surat tersebut, karena dalam hal pembuktian bisa saja terjadi kesalahpahaman yang membuat kesusahan dalam pembuktiannya sendiri.

IV. Daftar Pustaka

1. Buku

Abdulkadir Muhammad, 2012, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2013, *Pedoman Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Denpasar.

Ida Bagus Ascharya, 2016, *Guide to Invest in Property*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta.

I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.

I Made Udiana, 2016, *Kedudukan Dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, Denpasar

—————, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, Denpasar.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana.

2. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerjemah Niniek Suparni, 2013, Rineka Cipta, Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

3. Jurnal Ilmiah

Avina Risma Dewi, 2015, Vol.03, No.03, "*Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Sita Arini Umbas, 2017, Vol.07, No.01, "*Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan*", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Samratulangi.

4. Internet

Irma Devita, 2012, "*Legalisasi dan Waarmeking*", URL: <http://irmadevita.com>, diakses tanggal 20 July 2018.