

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara Hukum (*rechstaat*) dan bukan merupakan Negara berdasarkan kekuasaan (*machtstaat*), Seperti yang terdapat dalam Undang-undang Dasar 1945 yang menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum, prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan yang berarti bahwa Negara termasuk di dalamnya setiap Individu, masyarakat, pemerintah dan lembaga Negara yang lain dalam melaksanakan hak dan kewajibannya harus dilandasi oleh Hukum.¹

Dalam Negara Hukum perlindungan terhadap hak asasi manusia harus dijamin oleh Negara, di mana setiap warga negara mempunyai kedudukan yang sama dihadapan hukum dan pemerintah, ini merupakan konsekwensi prinsip kedaulatan rakyat serta prinsip negara hukum. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut, antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat hubungan antara orang dan orang, selalu akan menyangkut hak dan kewajiban, pelaksanaan hak dan kewajiban seringkali menimbulkan pelanggaran, akibat dari

¹Retno Sari Dewi, *Legalisasi Pengesahan Foto Copy Akta Bawah Tangan Dalam Pembuktian*, hal 1.

adanya pelanggaran hak dan kewajiban tersebut maka akan menimbulkan peristiwa hukum.²

Peristiwa menurut hukum dan peristiwa melanggar hukum :

Contoh :³

- Kelahiran kematian, pendudukan tanah, pencemaran laut.
- Lingkungan hidup, jual-beli, sewa-menyewa, pemberian kredit, pembukaan rekening pada bank, perjanjian Negara pembunuhan dan lain-lain.

Kejadian/peristiwa itu dapat terjadi karena :

- a. Perbuatan manusia
- b. Keadaan

Suatu peristiwa dapat menimbulkan akibat hukum. Contoh: Pasal 1239 KUH

Perdata, yang berbunyi:⁴

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu apabila tidak dipenuhi kewajiban itu oleh si berutang maka ia berkewajiban memberikan penggantian biaya rugi dan bunga”.

Dari contoh tersebut di atas terlihat bahwa adanya peristiwa-peristiwa tidak memenuhi kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sama sekali, akibat hukumnya mengganti biaya, rugi dan bunga. Peristiwa hukum tunggal, terdiri dari satu peristiwa saja. Umpama : Hibah (pemberian)

²*Ibid*

³R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta 2004, hal 252.

⁴*Ibid*

Peristiwa hukum majemuk, terdiri lebih dari satu peristiwa. Umpama :⁵

- Dalam perjanjian jual-beli akan terjadi peristiwa tawar-menawar, penyerahan barang, penerimaan barang.
- Sebelum perjanjian kredit akan terjadi perundingan, penyerahan uang, dan di pihak lain penyerahan barang bergerak sebagai jaminan gadai. Dengan pengembalian uang, maka di pihak lain berarti pengembalian barang jaminan.

Dalam hubungannya dengan peristiwa hukum tersebut, mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan yang dibuat dalam bentuk akta otentik, maka para Notarislah yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tersebut, yaitu satu-satunya pejabat umum yang diangkat dan diperintahkan oleh suatu peraturan yang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan.

Di Indonesia sudah ada aturan mengenai pembuatan akta yang dilakukan dihadapan notaris ataupun pejabat yang berwenang, namun masyarakat dalam pergaulan hidupnya lebih memilih melakukan akta di bawah tangan, khususnya masyarakat yang tinggal di Desa lebih sering melakukan perjanjian di bawah tangan ini atas dasar kepercayaan dan tanpa mempertimbangkan cara-cara yang telah diatur didalam perundang-undangan.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 165 HIR, pengertian akta di bawah tangan adalah suatu akta yang di tanda tangani di bawah tangan dan dibuat tidak dengan

⁵*Ibid.*

perantaraan pejabat umum, seperti misalnya akta jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, dan lain sebagainya yang di buat tanpa perantara pejabat umum.

Selain alat bukti di bawah tangan, menurut pasal 164 HIR (284Rbg) alat bukti dalam perkara perdata terdiri dari :

1. Alat bukti surat.
2. Alat bukti saksi.
3. Bukti persangkaan.
4. Bukti pengakuan.
5. Bukti sumpah.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang biasa disebut AKTA PPAT yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dengan ditanda tangannya akta-akta dihadapan PPAT oleh para pihak, maka telah terjadi peralihan atau pemberian Hak Tanggungan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Notaris

dan PPAT dalam transaksi jual – beli adalah suatu yang mutlak khususnya bagi pembeli.⁶

Demikian hal ini tentu tidaklah sesuai dengan apa yang semestinya yang di harapkan tidak terjadi dalam kehidupan masyarakat bukan tanpa alasan seyoganya aturan-aturan tertulis ada dimaksudkan untuk mengatur jalannya kehidupan masyarakat karena sifatnya yang memaksa dan mengikat ketidak seimbangan antara harapan dan kenyataan inilah tentu yang akan menjadi tugas besar negara dalam menyelesaikannya yang dalam hal ini akademisi sebagai representative dari negara di bidang akademikal yang tentu memiliki peran besar dalam terwujudnya keselarasan harapan dan kenyataan dalam bermasyarakat dan bernegara. Berkaitan dengan latar belakang permasalahan keberadaan surat di bawah tangan yang selama ini masih sering dijumpai pada kelompok-kelompok masyarakat terutama yang berada di pedesaan yang sering di jadikan sebagai alat bukti otentik sebagai pengganti sertifikat hak atas tanah ini sudah bukan rahasia publik lagi, hal ini bahkan sudah menjadi konsumsi masyarakat yang tidak paham arti penting sertifikata hak atas tanah yang di keluarkan pejabat-pejabat notaries yang tentunya akan mengugurkan hak atas tanah di bawah tangan yang mereka miliki karena tidak memiliki kekuatan hukum yang absah, praktek-praktek demikian sebenarnya dapat di golongkan pada penyelewengan hukum, namun meski begitu kondisi demikian tidak bisa dibebankan sepenuhnya pada minimnya pengetahuan masyarakat yang masih menikmati praktek-praktek pembuatan sertifikat

⁶<http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/mengapa-dalam-transaksi-properti-membutuhkan-peran-notaris-ppat.html>, diakses pada tanggal 15 April 2019 pukul 19.20 WITA.

di bawah tangan, dalam proposal penelitian ini, peneliti melakukan penelitian di Kantor Desa Moutong Kecamatan Tilongkabila Kabupaten Bone Bolango Provinsi Gorontalo.

Dalam penelitian lapangan ini peneliti mendapati adanya sebuah transaksi perpindahan hak atas tanah yang menggunakan surat di bawah tangan seperti apa yang telah peneliti jabarkan pada latar belakang di atas.

Peneliti lebih lanjut melakukan pengambilan data awal pada 18 januari 2018 Kantor Desa Moutong Kecamatan Tilongkabila Kabupaten Bone Bolango Provinsi Gorontalo. Peneliti kemudian menemukan contoh kasus sebuah transaksi yang dilakukan oleh Kadir Atuadji (Alm.) sebagai pihak pertama dan Abdullah ismail (Alm.) sebagai pihak ke dua, transaksi tersebut disaksikan dan ditanda tangani langsung oleh Bapak Basir Eyato selaku kepala desa Moutong tahun 1992.

kemudian pihak kedua menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga Maryam Ismail selaku sadauri dari pihak kedua pada tahun 1992.

Sebagaimana yang menjadi inti dari penelitian ini transaksi jual beli tersebut merupakan transaksi dengan alat bukti surat di bawah tangan dalam bentuk kwitansi. Masalah yang terjadi adalah sepeninggal bapak Kadir Atuadji keluarga beliau dalam hal ini keluarga pihak pertamatidak mengakui adanya transaksi jual beli tanah tersebut dikarenakan kekuatan alat bukti yang lemah. Pada tahun 2017 keluarga pihak pertama merasa keberatan kepada pihak ketiga

Adapun point-point yang menjadi inti dari permasalahan yang dituangkan dalam surat keberatan yang dibuat oleh keluarga pihak pertama tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kwitansi tidak di bubuhi materai;
2. Kwitansi tidak dapat menunjukkan tempat atau lokasi tanah yang dibeli atau yang dimaksud;
3. Kwitansi tidak menunjukkan nama tergugat pembeli (pihak ketiga) melainkan hanya menunjukkan nama pembeli orang lain yang telah meninggal dunia (pihak kedua);
4. Kwitansi tidak dapat menunjukkan saksi-saksi;
5. Tanda Tangan Kadir Atuadji (Pihak Pertama) dalam kwitansi diragukan keasliannya.

Menyikapi surat keberatan tersebut, kedua belah Pihak berkumpul melalui proses mediasi oleh kepala desa pada tahun 2017 .⁷ Karena kurang puas dengan hasil mediasi di tingkat desa,maka keluarga dari pihak pertama mengajukan mediasi ke tingkat kecamatan.Setelah itu keluarga pihak pertama mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, namun ditolak karena kurang lengkapnya bukti otentik.

Dalam rangka untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian,

⁷Wawancara dengan narasumber sekretaris desa moutong kecamatan tilongkabila kabupaten bone bolango provinsi gorontalo, tanggal 18 januari 2018 pukul 11.00 WITA.

penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Sebagaimana yang tertuang dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2014 dalam Pasal 15 ayat 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”

Selain itu Peraturan terkait juga dimuat dalam undang-undang nomor 2 tahun 2014 dalam pasal 15 ayat 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 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;.
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.⁸

Penelitian ini bertujuan untuk melihat seberapa kuatkah alat pembuktian berupa surat dibawah tangan dihadapan notaris berdasarkan Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, mengingat notaris sebagai pejabat berwenang dalam membuat alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.

Dari permasalahan diatas, peneliti kemudian merumuskan judul dari penelitian ini yaitu ***“Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ”***.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 ?
2. Apa Akibat Hukum Terhadap Surat Dibawah Tangan Ke Akta Jual Beli Pada Saat Kedudukan Hak Atas Tanah Pada Notaris ?

1.3 Tujuan Penelitian

⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 1-2

Adapun tujuan penelitian berdasarkan permasalahan diatas antara lain sebagai berikut :

1. Mengetahui Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
2. Menjelaskan akibat hukum terhadap surat dibawah tangan ke akta jual beli pada saat kedudukan hak atas tanah pada notaris.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian hukum berdasarkan tujuan penelitian diatas anatara lain sebagai berikut.

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat mengembangkan Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

B. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

C. Bagi Peneliti

Agar dapat mengetahui, mengerti dan memahami bagaimana Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

D. Bagi Akademi Dapat dijadikan sebagai bahan rujukan dan analaisis ilmiah tentang Meningkatkan Kedudukan Surat Di Bawah Tangan Ke Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.