

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hubungan antara manusia dengan tanah dapat menimbulkan beberapa fungsi tanah, yaitu fungsi ekonomis dan fungsi sosial. Fungsi ekonomis atas tanah dimana tanah berfungsi untuk mendirikan rumah, diperjualbelikan, disewakan atau dikontrakkan dan lain sebagainya.

Sedangkan tanah dalam fungsi sosial adalah hak atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum, tidak semata-mata boleh dipergunakan untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun mentalitas tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya.¹

Permasalahan waris merupakan salah satu permasalahan yang sampai saat ini sering menimbulkan sengketa yang menyebabkan perpecahan dalam keluarga bahkan tidak jarang waris menjadi alasan orang menghilangkan nyawa orang lain. Hal ini umumnya karena persepsi bahwa waris sangat erat hubungannya dengan harta dengan asumsi pasti ahli waris akan menerima harta dari pewaris seberapapun jumlahnya sehingga menjadi pemicu perpecahan dalam keluarga.

Bentuk penyelesaian sengketaupun bermacam-macam dari mulai penyelesaian di luar pengadilan bahkan sampai ke pengadilan dimana anggota keluarga menggugat anggota keluarga yang lainnya tidak mengenal agama, jenis kelamin bahkan orang yang sudah mapan secara ekonomi seolah merasa penasaran dan wajib mencicipi

¹ K. Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.16.

harta warisan. Akumulasi kepentingan ekonomi, adat istiadat, agama dan pendidikan semakin membuat sengketa waris menjadi keras, walaupun kepentingan ekonomi tampaknya lebih dominan daripada yang lainnya.

Masalah waris sesungguhnya sudah diatur sedemikian dalam banyak peraturan-peraturan. Diantara peraturan atau hukum, baik agama maupun negara, permasalahan waris termasuk permasalahan yang diatur secara jelas dan rinci bahkan dengan kepastian akan timbulnya konflik yang berhubungan dengan waris. Berbagai kajian akademis yang dilakukan masih belum bisa menurunkan kasus waris yang berujung dengan konflik.

Konflik tentang waris umumnya berkisar pada dua hal yaitu tentang siapa yang menjadi ahli waris dan berapa bagian masing-masing ahli waris. Selebihnya merupakan turunan dari dua hal tersebut. Itulah juga mungkin masalah waris diatur secara rinci dan jelas dalam berbagai peraturan. Paling tidak siapapun tidak akan pernah terhindar dari masalah waris dimana seseorang bisa menjadi pewaris (pemberi waris) dan atau menjadi ahli waris (penerima waris). Walaupun digolongkan ke dalam masalah perdata², tidak jarang berkembang menjadi masalah pidana.

Faktanya bahwa sengketa waris tidak akan pernah akan berhenti sampai kapanpun dikarenakan sifat dasar manusia yang cenderung tamak hanya saja bagaimana sengketa itu dapat diselesaikan dengan baik tanpa konflik yang keras

² Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, masalah waris dimasukkan ke dalam Buku Ke Dua yaitu Tentang Kebendaan di Bab XII.

apalagi kemudian berujung kepada perpecahan keluarga atau tindak pidana. Untuk itu maka diperlukan suatu lembaga yang diharapkan bisa menjawab harapan tadi. Suatu lembaga yang memiliki kekuatan penyelesaian yang kuat yang tidak memihak, tidak memiliki kepentingan dan tidak dapat diintervensi oleh siapapun.

Secara aksiologis, tanah sangat berguna bagi kehidupan manusia karena tanpa tanah manusia tidak bisa hidup. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan yang dahsyat karena manusia-manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya”.³ Manusia akan dapat hidup senang serba berkecukupan jika mereka mampu menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat. Hukum alam telah menentukan bahwa :

- a. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tempat tumpuan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
- b. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.⁴

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting baik karena sifatnya yang tetap maupun

³ G.Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah : Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 1.

⁴ Ibid Hal 50

sebagai tempat tinggal. Sehubungan dengan ini, Surojo Wignjodipuro, mengemukakan bahwa ada dua hal yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting yaitu :⁵

a. Karena sifatnya.

Yakni merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan terkadang menjadi lebih menguntungkan. Contohnya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya terdapat bom, tanah tersebut tidak akan lenyap; setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berwujud tanah seperti semula. Jika dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan, bahwa tanah itu :

1. merupakan tempat tinggal persekutuan.
2. memberikan penghidupan kepada persekutuan.
3. merupakan tempat di mana para warga persekutuan yang meninggaldunia dikebumikan.
4. merupakan pula tempat tinggal kepada dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.

Dengan demikian, di atas tanah manusia “dapat mencari nafkah seperti

⁵ Surojo Wignjodipuro, 1982, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, PT.Gunung Agung, Jakarta, hal. 1977.

bertani, berkebun dan berternak. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia”.⁶

Di Indonesia, lembaga yang diharapkan tersebut sudah diatur dengan cukup jelas dalam berbagai ketentuan yang pada akhirnya memberikan pilihan kepada warga negara untuk menyelesaikan masalah waris. Ada dua instrumen penyelesaian masalah waris yaitu penyelesaian di luar pengadilan dan penyelesaian di dalam pengadilan. Masing-masing lembaga mempunyai sifat yang tidak sama. Ada lembaga yang tidak mempunyai kekuatan memaksa dan ada lembaga yang memiliki kekuatan yang memaksa. Lembaga pertama disebut lembaga non pengadilan dan lembaga kedua disebut lembaga pengadilan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) pada pokoknya menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subyek hukum. Beberapa diantaranya yaitu: Hak Milik, Hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Namun lebih lanjut yang akan dibahas adalah mengenai Hak Milik atas tanah.

⁶ Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 45.

Dalam pergaulan hukum dewasa ini maka segala sesuatu hal yang diperbuat harus dapat dibuktikan oleh para pihak yang membuatnya. Pentingnya pembuktian atas suatu perbuatan adalah untuk mengantisipasi akibat hukum yang akan terjadi dibelakang hari. Sehingga dari akibat perselisihan tersebut diperlukan bukti-bukti dalam bentuk surat atau lebih dikenal dengan sebutan akta.

Akta dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu atau para pihak. Dengan demikian disebutkan sebagai akta adalah yang memang di dalamnya menerangkan kejadian –kejadian yang terjadi pada waktu yang lampau dan juga pada waktu yang akan datang sesuai dengan kegiatan para pihak yang membuat akta jual beli tanah tersebut.⁷

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) pada pokoknya menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subyek hukum.

Beberapa diantaranya yaitu: Hak Milik, Hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA. Namun lebih lanjut yang akan dibahas adalah mengenai Hak Milik atas tanah.

Dalam suatu perbuatan hukum, dimana pihak-pihak yang terlibat di dalamnya terkadang melupakan kepentingan akan keberadaan suatu akta jual beli tanah

⁶ Dr. Habib Adjie,SH,M.hum “*Kebatalan Dan Pembatalan Notaris*” Pt Refika Aditama April 2013 Cetakan kedua

sehingga dari akibat yang sedemikian apabila timbul perselisihan barulah para pihak tersebut menyadari kepentingan akan keberadaan suatu akta jual beli tanah.

Salah satu kepentingan suatu akta jual beli tanah adalah dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, baik itu sebagai beban pembuktian maupun juga sebagai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah itu sendiri.

Jual beli pada dasarnya di atur dalam KUHPerdara, tetapi karena objeknya adalah tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang di dalam jual beli tanah tersebut.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakin setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya.⁸ Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada alih waris lain sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersekatakan karena merasa dirinya tidak diikuti dalam jual beli tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain sehingga terjadi sengketa saat jual beli tanah tersebut.

Masalah waris terkait dengan hak-hak kewarisan yaitu siapa yang menjadi

⁷ Dra. Hasniah Hasan, "*Hukum Warisan Dalam Islam*" PT. Bina Ilmu, Jl. Tanjung 53E Surabaya Tahun 1987 hal 30

ahli waris dan berapa bagian ahli waris. Secara logis, penyelesaian masalah sulit diharapkan jika diserahkan kepada ahli waris karena masing-masing ahli waris mempunyai kepentingan didalamnya. Secara praktis, masalah waris merupakan pintu masuk ke permasalahan lain.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisanya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka pemilikan tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada saat sekarang ini banyak terjadi penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau lagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

Notaris adalah salah satu instrumen lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata selain juga kebutuhan akan suatu kebenaran materil, Notaris mempunyai peran dan tugas yang penting dan strategis serta kedudukan yang terhormat, setidaknya itulah yang dapat dibaca dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penguatan dan penegasan akan peran dan tugas Notaris semakin disempurnakan dengan dilengkapi dan disempurnakannya aturan-aturan kenotarisan diantaranya adalah lahirnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selain memang karena amanat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kehadiran undang-undang yang populer dengan nama Undang-Undang Jabatan Notaris adalah untuk memenuhi kebutuhan tentang aturan yang jelas tentang Notaris.

Dalam masalah waris, Notaris diberikan peran dan tugas tertentu. Pemisahan harta waris dilaksanakan dalam suatu akta di muka seorang Notaris. Perlu dicatat bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberlakukan ketentuan ini bagi golongan Tiong Hoa, artinya untuk golongan warga negara Indonesia asli diberlakukan ketentuan lain di luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan tentang pemberlakuan tersebut menjadi semacam acuan bagi instansi lain dalam membuat aturan yang bersifat lokal yang lama-lama menjadi bersifat nasional karena menjadi suatu kebiasaan umum. Contohnya adalah instansi Badan Pertanahan Nasional

Secara formal, output yang dihasilkan dalam pemisahan harta peninggalan adalah Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan yang dibuat oleh Notaris sedangkan secara materil adalah sebagaimana tercantum dalam isi Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan meliputi siapa ahli warisnya, berapa bagian masing-masing ahli waris dan harta peninggalan mana saja yang kemudian dipisahkan untuk kemudian menjadi hak ahli waris.

Keterangan mewaris yang dibuat oleh Notaris pada hakikatnya adalah puncak dari suatu keyakinan Notaris terhadap apa yang didengarnya, dilihatnya melalui dokumen resmi yang diberikan oleh pihak/ahli waris yang hendak dibuatkan keterangan mewarisnya sehingga itulah kebenaran dari sudut pandang Notaris. Walaupun demikian, ternyata pada prakteknya keterangan mewaris yang dibuat oleh Notaris tidak selamanya mampu memuaskan ahli waris atau bahkan pihak ketiga sehingga keterangan mewaris yang dibuat oleh Notaris digugat oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan.

Pembacaan akta oleh notaris merupakan keharusan dalam setiap pembuatan akta otentik, pembaca akta merupakan bagian dari verlijen atau peresmian akta (pembaca dan penandatanganan). Oleh karena akta tersebut dibuat oleh notaris.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan dengan judul : kedudukan notaris dalam perjanjian jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.

1.2. Identifikasi Masalah

Adapun identifikasi masalah yang diajukan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah.
2. Surat apa saja yang bisa dikeluarkan oleh notaris.
3. Kedudukan notaris dalam melakukan perjanjian tanpa ahli waris.

1.3. Pembatasan Masalah

Untuk manfokuskan permasalahan, maka dari identifikasi masalah diatas, penulis pada skripsi yang berjudul “KEDUDUKAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS” yang akan melakukan studi di kantor notaris lubuk pakam dengan pembatasan masalah tentang bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah.

1.4. Perumusan Masalah

Dilihat dari idenfikasi dan batasan masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Akibat Hukum terhadap Notaris dalam membuat perjanjian jual beli tanah warisan tanpa perjanjian ahli waris?
2. Bagaiman Kedudukan notaris dalam melakukan perjanjian tanpa ahli waris?

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan notaris dalam perjanjian jual beli terkhususnya tanah waris

2. Untuk mengetahui peran dan hambatan yang dihadapi notaris dalam menjadi pihak ketiga di sengketa tanah ahli waris. Dan apa saja yang dilakukan oleh notaris dalam menghadapi hambatan yang dihadapi serta solusinya.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum keperdataan khususnya mengenai kedudukan notaris dalam sengketa tanah waris. Dan diharapkan dapat menambah literatur dan bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat dijadikan acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap berikutnya. Dan juga dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

2. Secara Praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih memahami apa itu waris dan bagaimana penyelesaiannya jika terjadi suatu sengketa atau adanya wanprestasi di dalam waris. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dengan perkembangan ilmu hukum keperdataan.
- b. Sebagai bahan kajian lebih lanjut terhadap kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan khususnya dalam perjanjian jual beli tanah warisan.

