

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Prinsip dalam kehidupan manusia senantiasa melakukan hubungan yang berkaitan dengan hukum seperti halnya dalam bisnis ataupun dalam bentuk interaksi sosial yang berdasarkan peraturan. Dengan adanya interaksi tersebut akan menimbulkan sebuah peran dalam profesi yaitu seperti notaris untuk melakukan pengesahan dalam sebuah akad. Dalam hal ini adalah Notaris yang disebut dengan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pembiayaan sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Praktik yang sederhana dalam akta pembiayaan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta pembiayaan yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Berhubungan dengan kekuatan hukum terhadap akta pembiayaan yang dimaksud dalam akta otentik, notaris sebagai pembuat akta merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap

hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai kegiatan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun internasional.

Terkait adanya akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik tersebut merupakan alat bukti tertulis dalam bentuk pembiayaan terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa. Seiring dengan perkembangan era globalisasi dewasa ini, kebutuhan masyarakat akan kekuatan hukum dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang bisnis, perbankan, bahkan kegiatan-kegiatan sosial telah menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya.<sup>1</sup>

Hubungan akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, pada prinsipnya memiliki fungsi dalam kekuatan hukum bagi para pihak, meski tidak mutlak seperti jaminan tanah yang bersertifikat. Untuk membuat akta otentik, notaris dengan kewenangannya mempunyai tanggung jawab terhadap akta-akta yang telah dibuatnya dimana akta tersebut merupakan pembuktian tertulis dan mempunyai sifat yang otentik terhadap

para pihak. Akta pembiayaan mempunyai fungsi untuk menentukan bahwa apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta pembiayaan, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

Pembuatan akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat yang sebagai objeknya adalah pembiayaan di bidang tanah, namun pada kenyataannya bahwa notaris tetap dapat membuat akta tersebut. Salah satu permasalahan terpenting disini adalah bagaimana kekuatan hukum pembuatan akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat bagi kedua belah pihak yang telah melakukan bentuk perjanjian yang sehingga melibatkan pihak notaris dalam pembuatan akta tersebut.

Pada prinsipnya, bahwa akta pembiayaan menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula menjadi penghindar terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tidak dapat dihindari maka dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik bisa menjadi alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh dalam penyelesaian sengketa. Bentuk pembiayaan yang dilakukan juga harus dituangkan dalam suatu Akta Notaris guna mengatur berbagai macam hak-hak dan kewajiban para pihak pendiri bisnis dalam mengelola dan menjalankan modal pembiayaan.<sup>2</sup>

Untuk lebih mengetahui tentang kekuatan hukum dalam pembuatan akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, maka penulis tertarik dengan status serta peranan dalam pembuatan akta jika terbukti bahwa tanah belum bersertifikat dapat di buat aktanya untuk modal pembiayaan yang dimana para pihak atas inisiatifnya sendiri ikut serta sebagai pihak yang terlibat didalamnya sebagai upaya mempertahankan hak-haknya, dengan ini maka penulis mengambil suatu judul skripsi yaitu: “ KEKUATAN HUKUM AKTA PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DI KOTA YOGYAKARTA”.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan dapat dibuat akta pembiayaannya di hadapan Notaris?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat di Kota Yogyakarta?

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

#### 1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi dasar notaris dalam pembuatan akta pembiayaan dengan jaminan tanah yang belum

- b. Untuk mengetahui kekuatan hukum dari akta pembiayaan yang telah dibuat berdasarkan jaminan tanah yang belum bersertifikat.

## 2. Tujuan Subyektif

Untuk mendapatkan data dan bahan yang relevan dalam penyusunan skripsi sebagai salah satu persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah