

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam kenyataannya akhir-akhir ini semakin banyak perbuatan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara dibawah tangan, adanya perantara atau tanpa dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang menurut undang-undang yang berlaku.

Perbuatan-perbuatan ataupun usaha yang dilakukan itu merupakan suatu usaha yang sangat menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bermaksud untuk mengadakan pemindahan/peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tanpa Pejabat pembuat akte tanah, bahkan perbuatan ini adalah telah menyalahi sendi-sendi hukum agraria yang ada juga sekaligus telah menurunkan wibawa ataupun citra pemerintah terhadap hukum yang berlaku.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah baik dengan cara jual beli maupun yang lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Selanjutnya akte tersebut dan dokumen yang lainnya harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat guna untuk didaftarkan di kantor Pertanahan.

Akan tetapi kenyataannya kita lihat dalam masyarakat tidak semua dan berkas-berkas tersebut ada disampaikan kepada pejabat yang



bersangkutan, hal ini jelas merupakan suatu perbuatan atau tindakan yang menyimpang bila ditinjau dari sudut Hukum Agraria khususnya dalam bidang pendaftaran atau peralihan hak atas tanah. Sehingga hal tersebut tentunya akan menimbulkan berbagai macam permasalahan terutama bagi para pejabat yang berada di jajaran Direktorat Pertanahan.

Salah satu pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut adalah melalui jual beli pada dasarnya diatur didalam KUHPerdebat, akan tetapi karena objeknya tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur didalam KUHPerdebat, maka jual beli tanah juga harus diperhatikan ketentuan-ketentuan dasar yang mengatur permasalahan tanah yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Jual beli dalam hal ini adalah menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan pembeli. Istilah kedua-duanya ini adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertimbal balik tersebut. Istilah tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan, bahkan hal ini sangat sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat sekarang ini. Yang menjadi hal yang paling utama dari pelaksanaan perjanjian jual beli adalah merupakan perihal pembayaran dan penyerahan (levelling) dari barang yang diperjual belikan.

Jadi kedua hal perbuatan tersebut diatas adalah merupakan perbuatan hukum objeknya akan lain bila yang diperjual belikan tersebut adalah objeknya tanah.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 99 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yakni tentang Tata Cara Pendaftaran Pembuatan Akta-akta yang salah satunya menerangkan tentang pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

A. Pengertian Dan Penegasan Judul

Sebelum penulis membahas lebih lanjut skripsi ini, maka ada baiknya ditegaskan terlebih dahulu judul skripsi ini untuk menghindari dari kesalahfahaman dari berbagai pihak. Adapun yang menjadi judul skripsi ini adalah “ Kekuatan Hak Atas Tanah Yang Dialihkan Dengan Perjanjian Jual-Beli Diluar Pejabat Pembuat Akta Tanah” (Study Kasus : Desa Tebing Linggahara Kecamatan Bilah Barat Kabupaten Labuhan Batu Rantau Prapat).

Untuk lebih jelasnya dapat memahami isi dan pembahasan ini, maka penulis memberikan pengertian dan pada judul diatas :

- Kekuatan berarti banyak tenaga, kukuh dan teguh¹
- Hak berarti memiliki arti sebagai sesuatu yang dikuasai atas sesuatu barang.²
- Atas berarti lawan dari dibawah.³

¹ . Muhammad Ali, Kamus Bahasa Indonesia Modern, Pustaka Armani, Jakarta, Tanpa Tahun, hlm 201.

² . J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, Kamus Hukum, Aksara Baru, Jakarta, 1983, hlm 78

³ . W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hlm 34

- Tanah berarti permukaan bumi tidak air dan di atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam.⁴
- Hak atas tanah yang dialihkan berarti perpindahan hak atas sebidang tanah dari seseorang atau sebuah badan hukum kepada pihak lainnya yang dapat berupa individu ataupun badan hukum.⁵
- Perjanjian berarti suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁶
- Jual Beli berarti suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang sedangkan pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdapat dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁷
- Pejabat pembuat akta tanah berarti instansi yang berwenang untuk mengurus tentang hal-hal yang berkaitan dengan masalah-masalah tanah baik pengukuran dan lain-lain.

⁴ Jhon Salindo, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm 179

⁵ PP. No. 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Indonesia

⁶ Abdulkadir Muhamamd, SH, Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hlm 78

⁷ R. Subekti, SH, Aneka Hukum Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm 1

B. Alasan Pemilihan Judul

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah kehidupannya bertani. Dalam kehidupan masyarakat yang masih bercocok agraria ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai Karunia dari Tuhan yang Maha Esa sangat mempunyai fungsi yang sangat penting dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam menata kehidupan masyarakat yang bersifat agraria maka sangat perlukan peraturan-peraturan ke – agrarian yang dapat diterima oleh semua lapisan masyarakat banyak. Karena dahulu hukum agraria adalah hukum yang berlaku sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan dan tujuan dan sendi-sendi dan pemerintahan.

Sehingga pada tahun 1960 dikeluarkan pemerintahlah tentang satu peraturan yang mengatur tentang agrari yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria yang tujuannya untuk menciptakan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Akan tetapi didalam masyarakat masih banyak kegiatan-kegiatan agraria yang pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan seperti misalnya perjanjian jual beli hak atas tanah diluar pejabat pembuat akta tanah

Melihat permasalahan tersebut sehingga penulis merasa tertarik ingin membahas lebih mendalam masalah kekuatan hak atas tanah yang dialihkan dengan perjanjian jual beli tanpa /diluar pejabat pertanahan, karena masalah