

## BAB I

### PENDAHULUAN

Dalam kenyataannya akhir-akhir ini semakin banyak saja perbuatan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan, tanpa perantara atau tanpa dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan-perbuatan ataupun usaha semacam itu akan menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bermaksud untuk mengadakan pemindahan/peralihan hak atas tanah, bahkan perbuatan mana telah menyalahi sendi-sendi Hukum Agraria yang ada dan juga sekaligus telah menurunkan wibawa pemerintah terhadap hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh PPAT. Selanjutnya akte berikut dokumen terkait lainnya harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya setempat guna untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Namun ternyata dalam prakteknya tidak semua berkas-berkas dari akte tersebut ada disampaikan kepada Pejabat yang bersangkutan, hal ini jelas merupakan suatu perbuatan/tindakan yang menyimpang bila ditinjau dari sudut Hukum Agraria khususnya dalam bidang pendaftaran/peralihan hak atas tanah. Keadaan demikian tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan terutama bagi para Pejabat yang berada di jajaran Direktorat Agraria.

Penjelasan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan dengan sederhana, mudah dan dapat dimengerti oleh masyarakat di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai realisasi pasal 3 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah : untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan

Demikian juga dalam pasal 8 Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Ketentuan bunyi Pasal 1320 KUH Perdata juga berlaku untuk perjanjian peralihan hak atas sebidang tanah. Pelaksanaan perjanjian atas sebidang tanah yang terjadi di tengah-tengah masyarakat kebanyakan dilakukan di bawah tangan, sehingga tidak memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Berdasarkan hal tersebut adalah sangat menarik untuk melakukan pembahasan terhadap aspek

hukum yang mempengaruhi minat masyarakat dalam mensertifikatkan hak milik atas tanah di Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun.

#### **A. Penegasan dan pengertian judul.**

Skripsi merupakan suatu karya tulis ilmiah yang disusun berdasarkan penelitian-penelitian. Pada umumnya skripsi diperbuat untuk ditujukan kepada masyarakat luas, dan oleh karena itu materi skripsi harus bermanfaat dan berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Pada kesempatan ini penulis sengaja menyusun skripsi dengan mengambil judul : **" Aspek Hukum Perjanjian Yang Mempengaruhi Minat Masyarakat Dalam Mensertifikatkan Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun "**.

Sebagaimana layaknya suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, maka perlu diuraikan hal-hal yang berkaitan dengan judulnya. Hal ini dimaksudkan agar dalam pembahasan tidak terdapat keragu-raguan ataupun salah pengertian terhadap judul skripsi tersebut.

Oleh karenanya merupakan suatu hal yang baik bilamana dalam kesempatan ini penulis menguraikan mengenai penegasan dan pengertian judul skripsi tersebut.

Adapun penegasan dan pengertian judul skripsi penulis adalah sebagaimana diuraikan berikut ini :

" Aspek " berarti sudut pandangan, tanda, kategori gramatikal verbal yang menunjukkan lama dan jenis perbuatan <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Kartika, Surabaya, 1997, hal. 43.

“ Hukum ” adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan. <sup>2</sup>

“ Perjanjian ” adalah adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dengan seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal “. <sup>3</sup>

“ Yang Mempengaruhi ” diartikan yang memberikan suatu akibat baik langsung maupun tidak langsung terhadap sesuatu perbuatan.

“ Minat Masyarakat ” diartikan disini adalah keinginan masyarakat terhadap suatu kegiatan.

“ Dalam ” berarti tidak dangkai, lekuk ke dalam, jauh ke bawah, jeluk, tidak ceper. <sup>4</sup>

“ Mensertifikatkan Hak Milik Atas Tanah ” berarti memberikan tanda bukti hak atas sebidang tanah. “ Tanah adalah permukaan bumi tidak air, dan di atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam “. <sup>5</sup>

“ di Kecamatan Siantar Kabupaten Simalungun ”, adalah merupakan salah satu kecamatan yang terdapat di Kabupaten Simalungun Propinsi Sumatera Utara dimana penelitian akan dilakukan.

---

<sup>2</sup> J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983, hal. 78.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1979, hal. 1.

<sup>4</sup> Kamisa, Op.Cit, hal. 120.

<sup>5</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 179.