

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam dinamika kehidupan sehari-hari, adalah merupakan suatu realita bahwa anggota masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan hidupnya tidak terlepas dari melakukan perbuatan-perbuatan hukum antar sesamanya baik itu dalam lapangan hukum perjanjian maupun dalam perkembangan dunia perdagangan pada umumnya.

Sebagai makhluk Zoon Politicon yang Homo Sapiens akan cenderung dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya itu mencari usaha-usaha atau perbuatan-perbuatan hukum yang mempunyai liability sangat sederhana dengan mempertimbangkan segala kemampuan financial dan ekonomi yang ada padanya.

Olah karena itulah dalam perjalanan sejarah hukum selalu kalah berpacu dengan perkembangan zaman yang kadangkala menjadi sangat dilematis dalam proses menentukan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum, paling tidak Pemerintah akan mengalami kesulitan pada tataran pengawasan bahkan kadangkala suatu perbuatan hukum ditengah masyarakat dapat mengenyampingkan sendi-sendi hukum positif yang kadangkala penegakan hukum kehilangan kewibawaan.

Ketika genderang reformasi ditabuh dimana multi krisis sangat mengguncang kehidupan ketatanegaraan Indonesia dan paling dirasakan oleh masyarakat Indonesia adalah krisis ekonomi, sehingga langsung atau

tidak langsung sangat mempengaruhi dinamika perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana penulis sebut diatas.

Berdasarkan hasil study penulis dilapangan, akhir-akhir ini semakin banyak masyarakat melakukan perjanjian dengan maksud memindahkan hak atas tanah acapkali dilakukan dengan cara-cara/dalam bentuk perbuatan dibawah tangan, artinya perjanjian pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh anggota masyarakat tanpa melalui perantara pejabat yang berwenang untuk itu, yakni Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Menurut ketentuan hukum agraria dan beberapa peraturan organik lainnya yang mengatur tentang pertanahan, sepengetahuan penulis pengalihan hak atas tanah baru mempunyai kekuatan bukti yang sempurna apabila dibuat dihadapan pejabat PPAT, dimana akte yang diterbitkannya itu haruslah dapat didaftarkan sebagaimana mestinya di Kantor Pertanahan Kotamadya atau Kabupaten setempat untuk kemudian dapat dilanjutkan menjadi sertifikasi.

Namun pada kenyataannya kondisi ini justru terjadi kebalikannya ditengah masyarakat, karena masyarakat lebih banyak memilih perjanjian pengalihan hak atas tanah dengan akte dibawah tangan.

Beberapa kesulitan akan dapat ditimbulkan dari kenyataan ini, Pertama, Pejabat atau Institusi yang diberi wewenang untuk itu inheren kantor pertanahan akan sangat sulit melakukan pengawasan terhadap transaksi jual beli ditengah-tengah masyarakat, dan Kedua, perbuatan itu

sesungguhnya telah dapat dikategorikan menyalahi atau menyimpang dari ketentuan Hukum Agraria.

Kedua alasan diatas, bukan menjadi alasan yang kuat bagi masyarakat sebab masyarakat pada hakekatnya bukan tidak bersedia memenuh dan mematuhi ketentuan hukum yang ada, tetapi masyarakat menganggap bahwa pengurusan/pendaftaran atas hak atas tanah secara administrasi sangat berbelit-belit dalam menghadapi birokrasi, disamping itu yang paling krusial adalah besarnya beban biaya yang harus dipikul oleh anggota masyarakat apabila mengikuti mekanisme yang ada saja, apalagi dalam kondisi krisis dewasa ini.

Ada hal lain, sebagai konsekwensi dari krisis kepercayaan, masyarakat tidak percaya terhadap suatu proses pembuatan hukum dan penegak hukum dalam bidang pertanahan, apalagi dirasakan masyarakat bahwa instansi pertanahan masih belum melakukan secara maksimal upaya sosialisasi perkembangan institusi, pejabat dan ketentuan – ketentuan yang mengatur tentang pertanahan, yang seyogyanya merupakan kewajiban dan perintah Undang-Undang kepada pejabat /Institusi pertanahan.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Masalah-masalah yang terjadi dibidang pertanahan semakin lama semakin meningkat, termasuk didalamnya persengketaan tentang kepemilikan hak atas tanah. Keadaan ini mudah dipahami karena

pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia kian hari kian maju pesat sehingga kebutuhan akan hak atas tanah juga semakin bertambah.

Terutama masalah yang sangat krusial adalah dalam hal terjadinya jual beli yang objeknya tanah dan keengganan anggota masyarakat untuk melakukan pendaftaran atas tanah dan lebih memilih jual beli dibawah tangan saja, disebabkan karena faktor-faktor diluar ketentuan hukum yang ada .

Dengan demikian melalui hasil study kepustakaan dan lapangan maka penulis memilih dan menyusun skripsi ini dengan judul *Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata Dikaitkan PP No.24 Tahun 1997.*

Untuk memenuhi isi dari pengertian dan penegasan judul ini, maka periu penulis elabolarasi secara detail tentang makna dari judul skripsi ini sebagaimana yang tersebut dibawah ini :

Kata "Tinjauan" bermaksud, pendapat meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya) perbuatan meninjau. ¹

"Tentang" adalah dekat didepan (dimuka) tepat berhadapan (dengan) tepat (lurus) diatas, (kira-kira) pada. ²

¹ W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1964, hal. 1078.

² ibid, hal. 1052

Perjanjian adalah "suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan".³

Sedangkan menurut Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, bahwa perjanjian adalah perbuatan-perbuatan dua orang atau lebih, yang berhadapan satu sama lain, dimana orang-orang itu saling berjanji, maka timbullah suatu persetujuan atau kesepakatan diantara mereka yang saling terikat dalam perikatan tersebut. Disinilah kemudian muncul suatu perjanjian.⁴

"Jual beli" adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵

"Hak" memiliki arti sebagai suatu yang disukai atas sesuatu barang.⁶

"Atas" berarti lawan dari bawah.⁷

³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, 1990, hal. 78.

⁴ Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumber Bandung, 1981, hal. 38.

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 1.

^{6&7} J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1984, hal. 34.