

BAB I

PENDAHULUAN

Dalam kenyataannya akhir-akhir ini semakin banyak saja perbuatan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan, tanpa perantaraan 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 pengalihan 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 (Pendaftaran Tanah).

Salah satu pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut adalah melalui jual beli. Jual beli pada dasarnya diatur di dalam KUH Perdata, tetapi karena objeknya adalah tanah maka selain memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam KUH Perdata, maka jual beli tanah juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dasar yang mengatur permasalahan tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang dua perbuatan yang bertimbal balik tersebut tersebut sebenarnya sangat mudah diterjemahkan, bahkan sangat sering terjadi di tengah-tengah masyarakat. Yang menjadi hal yang utama dari pelaksanaan perjanjian jual beli adalah perihal pembayaran dan penyerahan (levering) dari barang yang diperjual belikan. Kedua perlakuan hukum di atas akan menjadi lain jika objek yang diperjual belikan adalah tanah.

Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 99 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu tentang tata cara pendaftaran pembuatan akta-akta, yang salah satu isinya menerangkan tentang pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

Tanah sebagai benda dasar yang dapat dibangun apa saja di atasnya memiliki keterkaitan yang erat dengan jalannya kehidupan manusia, sehingga akibatnya adalah seringkali timbul sengketa dengan sebab tanah. Dengan hal yang demikian maka dalam setiap pelaksanaan pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli harus diikuti dengan perbuatan lainnya sebagaimana ditentukan

di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

A. Pengertian dan Penegasan 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 : ***Tinjauan Tentang Peralihan Hak atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Studi Kasus pada Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhan Batu).***

Adapun penulis mengambil judul sebagaimana tersebut di atas karena akhir-akhir ini 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.

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

- * Tinjauan Tentang * berarti pendapat setelah melakukan penelitian terhadap sesuatu hal..
- * Peralihan Hak Atas Tanah * adalah perpindahan hak atas sebidang tanah dari seseorang atau sebuah badan hukum kepada pihak lainnya, yang dapat berupa individu atau sebuah badan hukum.
- * Hak * memiliki arti sebagai sesuatu yang dikuasai atas sesuatu barang. ¹
- * Atas * berarti iawan dan di bawah. ²
- * Tanah adalah permukaan bumi tidak air, dan di atasnya dapat didirikan bangunan dan juga tempat bercocok tanam. ³
- * melalui * berarti cara.
- * Perjanjian *, adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. ⁴
- * Jual beli * adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (sisi penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak

¹ J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo. *Kamus Hukum*, Penerbit Aksara Baru, Jakarta, 1983, hal. 78.

² W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hal. 34.

³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam pembangunan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hal. 179.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hal. 78.

yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁵

" Di bawah tangan ", berarti tidak dilakukan di depan pejabat yang berwenang, seperti Notaris maupun PPAT.

" Menurut " berarti dipandang dari segi.

" PP No. 24 Tahun 1997 " adalah Peraturan Pemerintah yang merupakan pengganti PP No. 10 Tahun 1961 yang mengatur pendaftaran tanah yang sekaligus juga sebagai peraturan pelaksana dari undang-undang pokok agraria di Indonesia.

" Studi Kasus Di Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhan Batu " adalah merupakan lokasi dari objek perjanjian jual beli tanah yang dilakukan.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas maka dengan demikian pembahasan skripsi ini adalah sekitar keberadaan dua perundang-undangan yaitu KUH Perdata sebagai ketentuan dasar pengaturan perjanjian dan PP No 24 Tahun 1997 diketemukan dalam suatu pembahasan tentang perjanjian jual beli tanah.

B. Alasan Pemilihan Judul.

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak Agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang teramat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

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