

BAB I PENDAHULUAN

Dalam kenyataannya masyarakat banyak melakukan perjanjian yang bernaksud memindahkan hak atas tanah secara dibawah tangan, adanya perantara atau tanpa dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang menurut undang-undang yang berlaku.

Tindakan hukum ataupun usaha yang dilakukan itu merupakan usaha yang sangat menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bernaksud 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 cita pemerintah terhadap hukum yang berlaku.

Sebagaimana diketahui bahwa setiap perjanjian yang bernaksud 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 lainnya harus disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/kotamadya setempat guna untuk didaftarkan di kantor pertanahan.

Akan tetapi kenyataannya kita lihat dalam masyarakat tidak semua 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 Badan Pertanahan Nasional.

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

Jual beli adalah menunjukkan bahwa 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 (levering) dari barang yang diperjual belikan.

Jadi kedua hal tersebut merupakan diatas adalah merupakan perbuatan hukum objeknya akan lain bila yang diperjual belikan tersebut adalah objeknya tanah. Dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah diatur 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.