

BAB I

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.¹

Adanya jaminan dan perlindungan yang diberikan Negara kepada warga Negara maka, untuk menjamin terlaksananya suatu perlindungan hukum tersebut dalam hal kepemilikan tanah bagi warga Negara maka pemerintah membuat aturan khusus yang mengatur pertanahan di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta merupakan, peraturan yang bertujuan untuk melindungi warga Negara terhadap dualisme hukum agrarian di Indonesia.²

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 1.

² *Ibid.*

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.³

Kepemilikan hak atas tanah dapat terjadi dengan beberapa cara peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa : jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Prosedur jual beli tanah untuk yang alas hak nya berupa sertifikat harus dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10

³ Suhartiningsih, *Tanah Terlantar (Asas Pembaharuan Konsep Menuju Peneritan)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2009, hal. 7.

Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pejabat pembuat Akta tanah adalah pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah, dan telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam hal Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.⁴

⁴ Pasal 2 ayat 2, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT*.

Namun masalah tersebut timbul, ketika dilapangan batas yang ditunjukkan dilapangan atau tanah tersebut tidak sesuai dan tidak jelas dengan batas data yang disertifikat atau data Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan pihak penjual keberatan apabila data sertifikat diterapkan dilapangan, pembeli pun merasa dirugikan karena sudah membayar uang muka, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa melanjutkan proses tersebut sebelum masalah batas-batas tersebut selesai, sehingga ada kesenjangan hukum dan masalah yang terjadi dimasyarakat tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, perlu kiranya dilakukan penelitian untuk mengkaji ketentuan pembatalan perkawinan, dan selanjutnya penelitian ini diberi judul “Perlindungan Hukum Atas Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Tidak Jelas Batas-Batasnya (Studi Pada Sertifikat Hak Milik 277 Kelurahan Karang Rejo, Kabupaten Langkat)”.

A. Perumusan Masalah.

Berangkat dari uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana prosedur pendaftaran pertama kali atas sebidang tanah dan tata cara penetapan batas-batas (Plotting) dalam pendaftaran tanah?
- b. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jual beli tidak jelas batasnya ?

B. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui dan menganalisis prosedur pendaftaran pertama kali atas sebidang tanah dan tata cara penetapan batas-batas (Plotting) dalam pendaftaran tanah.
- b. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli yang sertipkat hak atas tanah sebagai obyek jual beli tidak jelas batas-batasnya.

C. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas,

selanjutnya hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

- a. **Manfaat Teoretis**

Memberikan tambahan wawasan dan masukan pengetahuan bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dapat digunakan sebagai bahan pengkajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep ilmiah yang pada gilirannya dapat memberikan andil bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya dalam lapangan hukum pertanahan.

- b. **Manfaat Praktis**

Untuk memberi referensi bagi praktisi hukum, akademisi dan masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan hal tersebut.