

ABSTRAK

**HUSNUL KHALEIL
217410102011**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMBELI DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH (STUDI PENELITIAN DI
KECAMATAN MUARA DUA)
(Dr. Herinawati, S.H., M.Hum. dan Dr.
Hamdani, S.H., LL.M.)**

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebidang tanah dimiliki oleh satu orang, namun sebagian kecil dijual kemudian pemilik tanah meninggal. Namun dalam kasus peralihan hak atas tanah di Muara Dua, Kota Lhokseumawe ini salah seorang ahli waris tidak beritikad baik dengan menguasai kembali tanah yang sudah dijual tersebut. Beberapa kali sudah dilakukan musyawarah mufakat diluar Pengadilan, namun si ahli waris tersebut pernah meminta uang damai kepada pembeli, tetapi pembeli tidak memberikan. Kasus ini kemudian digugat oleh Kantor Badan Pusat Statistik (BPS) Aceh Utara sebagai pembeli tanah tersebut ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe, di Pengadilan kasus ini berakhir dengan Akta Perdamaian dengan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2020/PN Lsm, namun pembeli tidak memberikan.

Penelitian ini bertujuan mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah, mengkaji hambatan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam peralihan hak atas tanah dan mengkaji upaya perdamaian yang dilakukan para pihak dalam peralihan hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dan Pendekatan kualitatif, Penelitian ini bersifat deskriptif, lokasi Penelitian di di Gampong Meunasah Mee, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe.

Hasil penelitian ini menjelaskan pembeli mempunyai alat bukti yang sah karena pembeli memegang AJB, dengan mempunyai alat bukti yang kuat yang merupakan akta otentik bisa dijadikan salah satu alat bukti di Pengadilan. Hambatan yg terjadi karena pembeli hanya menerima surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, pembeli tidak mengurus balik nama sertifikat, dan ketika penjual meninggal dunia, sertifikat yang asli ada pada ahli waris dari penjual dan PPAT tidak mengurus langsung balik nama sertifikat Hak Atas Tanah ketika sudah terjadi jual-beli yang dituangkan dalam AJB, dan salah seorang penjual meminta uang damai. Upaya yang dilakukan pembeli adalah dengan mengajukan upaya hukum melalui Lembaga peradilan, yang pada akhirnya terjadi perdamaian pada saat dilakukan mediasi, dengan penetapan akta perdamaian yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 07 Desember 2020.

Disarankan pihak ahli waris seharusnya beritikad baik dan tidak menguasai kembali tanah yang telah dijual tersebut. Kepada Badan Pusat Statistik Kabupaten Aceh Utara untuk terus melakukan pengurusan balik nama sertifikat secepat mungkin. Setelah terjadinya kesepakatan perjanjian jual beli tanah, seharusnya PPAT langsung menyerahkan AJB ke Kantor BPN.

Kata Kunci : Perlindungan, Hukum, Pembeli, Peralihak Hak, Tanah

SUMMARY

HUSNUL KHALEIL
217410102011

**A TRANSFER OF TERRITORIAL RIGHTS
AND LEGAL PROTECTION WITH A
BUYER (STUDI PENELITIAN DI
KECAMATAN MUARA DUA)
(Dr. Herinawati, S.H., M.Hum. and Dr.
Hamdani, S.H., LL.M.)**

The legal protection of buyers in the transfer of land rights is regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. A portion of the land was owned by one person, but a small portion was sold and the landowner died. But in the case of the transfer of the right to land in Muara Dua, this city of Lhokseumawe is one of the heirs who is not in good will to regain the land that has been sold. There have been several exchanges outside the court, but the heir asked the buyer for peace money, but he did not give it. The case was subsequently sued by the North Aceh Central Statistical Authority (BPS) as the buyer of the land to the Lhokseumawe State Court, in which the case ended with the Peace Act by decision No. 17/Pdt.G/2020/PN Lsm, but the purchaser did not give.

The study aims to examine the legal protection of buyers in land rights transfers, to investigate the obstacles to legal protection against buyers of land rights and to study the peace efforts made by the parties in the land rights transfer.

This research uses empirical jurisprudence methods and a qualitative approach, this research is descriptive, research location at Gampong Meunasah Mee, Muara Dua Prefecture, Lhokseumawe City.

The result of the research of legal protection against buyers in the transfer of land rights in this case is that the buyer has a valid means of proof because the purchaser holds the AJB, then the builder with a strong means of evidence that is an authentic act can be used as one of the means of probation in the Court. The obstacle arises because the buyer only receives a declaration of discharge of land rights, a buyer does not take care of the name of the certificate, and when the seller dies, the original certificate is in the heir of the vendor and the PPAT does not directly take charge of the title of the Certificate of Land Rights when the sale is made in the AJB, and one of the sellers asks for peace money. The attempt made by the buyer is to bring a legal action through the judiciary, which eventually comes to peace at the time of the mediation, with the establishment of a peace act established by the Lhokseumawe State Court on December 7, 2020.

It is suggested that the heir should be of good will and not take back the land that has been sold. To the Central Statistical Authority of the Northern District of Aceh to continue the processing of certificate names as soon as possible. After the land sale agreement is concluded, PPAT should immediately hand over AJB to the BPN Office.

Keywords: Protection, Law, Buyer, Transfer of Rights, Land