

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Diujung berakhirnya pendidikan mahasiswa di pendidikan tinggi, tidak ada kegiatan yang lebih menyiapkan mereka untuk dunia kerja yang diminati selain kegiatan kerja praktek melalui magang. Setelah sudah dilengkapi dengan pengetahuan teoritis yang didapat melalui kelas-kelas perkuliahan, sangat penting juga untuk memperoleh pengalaman praktis sehingga dapat mencocokkan teori tersebut dengan kenyataan di dunia kerja. Bukan hanya itu, tetapi dari pengalaman tersebut akan diperoleh keterampilan khusus yang sebelumnya tidak pernah disentuh dalam bangku kelas.

Kegiatan praktek kerja melalui magang ini dilaksanakan dalam rangka persiapan untuk dunia kerja dan sekaligus sebagai tugas akhir dari pendidikan Strata 1 penulis. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional (atau disingkat sebagai UU SPN) merupakan dasar hukum bagi sistem pendidikan tinggi di Indonesia. Dengan dasar utama pendidikan yang mengutamakan nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, fungsi dan tujuan Pendidikan Nasional adalah yang diambil dari Pasal 3 UU SPN¹, adalah sebagai berikut:

¹ Pasal 3, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional

“Pendidikan nasional berfungsi mengembangkan kemampuan dan membentuk watak serta peradaban bangsa yang bermartabat dalam rangka mencerdaskan kehidupan bangsa, bertujuan untuk berkembangnya potensi peserta didik agar menjadi manusia yang beriman dan bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berakhlak mulia, sehat, berilmu, cakap, kreatif, mandiri, dan menjadi warga negara yang demokratis serta bertanggung jawab”.

Selain itu, kegiatan kerja praktek di tingkat mahasiswa ini juga mengikuti tujuan pendidikan tinggi yang diatur dalam pasal 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1999 tentang Pendidikan Tinggi², (atau disebut sebagai PP No.60/1999) dimana dinyatakan:

Tujuan pendidikan tinggi adalah :

- a) Menyiapkan peserta didik menjadi anggota masyarakat yang memiliki kemampuan akademik dan/atau profesional yang dapat menerapkan, mengembangkan dan/atau memperkaya khasanah ilmu pengetahuan, teknologi dan/atau kesenian;
- b) Mengembangkan dan menyebarluaskan ilmu pengetahuan, teknologi dan/atau kesenian serta mengupayakan penggunaannya untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat kebudayaan nasional.

² Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1999 tentang Pendidikan Tinggi

Universitas Pelita Harapan sebagai salah satu perguruan tinggi di Indonesia mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk mengikuti peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah di atas. Dengan pengimplementasian yang benar, sarjana lulusan Universitas pelita harapan dapat mendapatkan bukan hanya keterampilan dan kemampuan akademik tetapi juga mengutamakan nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Selain dari sisi pengembangan kapabilitas, praktik magang juga telah dijadikan salah satu syarat utama kelulusan mahasiswa fakultas Hukum. Oleh dari itu, penulis memilih praktik magang bukan hanya sebagai latihan tetapi juga sebagai kewajiban mahasiswa yang sedang memenuhi syarat kelulusan.

Tempat magang yang dipilih penulis adalah Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (disingkat menjadi PPAT) bu Evi Susanti Panjaitan, SH, yang terletak di Jalan Merdeka Raya, Sunset Road Boulevard No.IV/7, Kuta, Bali. Sebelum memulai magang, penulis meminta untuk diletakkan dalam bagian PPAT bukan hanya karena ingin membatasi fokus bagian hukum tetapi juga karena penulis memiliki minat yang dalam di bagian tersebut. PPAT adalah bagian hukum yang mengatur mengenai jual-beli tanah, dan penulis sangat tertarik untuk belajar di bagian hukum PPAT dan pertanahan agar dapat membantu keluarga dalam membuat keputusan terkait bisnis pertanahan dan *real estate*.

PPAT adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah yang memiliki ranah hukum yang menyetujui pemindahan hak atas bidang tanah dari kedua pihak dimana melalui akta seperti Akta Jual Beli (AJB) yang mengikat, dapat terjadi transaksi jual-beli yang sah.

Di dalam bidang ini juga perlu diketahui berbagai status zona tanah yang ditandai oleh warna dan serta implikasi bagi masing-masing status tersebut untuk para pihak penjual dan pembeli. Salah satu dari zona tanah yang dimaksud adalah tanah Lahan Sawah Dilindungi (tanah LSD) yang sering juga disebut tanah status hijau.

Tanah LSD merupakan tanah yang sudah ditetapkan oleh pemerintah akan diupayakan untuk dipertahankan agar dapat menjaga keseimbangan ekosistem, sumber daya air, dan ketahanan pangan. Dengan upaya tersebut dari pemerintah maka berbagai larangan membangun dan pemanfaatan dikeluarkan sehingga pengembang tidak bisa serta merta melakukan seenaknya pada tanah tersebut.

Para pengembang akan harus menghadapi berbagai hambatan hukum beserta dengan pengakuan dari pemerintah daerah agar dapat mengubah status tanah dari status LSD sehingga tanah dapat dibangun.

Dalam laporan magang ini, penulis akan fokus membahas mengenai proses jual-beli tanah yang berstatus LSD yang akan melibatkan pihak Notaris, pemerintah Kabupaten Kuta Utara, Wilayah Badung, Bali, penjual dan pembeli tanah, dan dengan demikian penulis mengangkat judul “Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Berstatus Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali” untuk laporan magang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan akta perjanjian jual-beli tanah yang berstatus Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual-beli tanah yang berstatus lahan LSD di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali?

1.3 Tujuan Pelaksanaan Magang

Adapun tujuan pelaksanaan magang ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa proses pembuatan akta perjanjian pembelian tanah yang berstatus lahan LSD di Kabupaten Badung.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pembelian tanah yang berstatus lahan LSD di Kabupaten Badung.

1.4 Manfaat Pelaksanaan Magang

Adapun manfaat dari pelaksanaan magang ini adalah :

1. Untuk memperdalam pengetahuan, memperoleh pengalaman dan wawasan mengenai profesi Notaris dan PPAT.
2. Sebagai sarana mempersiapkan dan membiasakan diri sebelum masuk ke dunia kerja.
3. Untuk mencocokkan teori-teori yang telah diperoleh selama belajar di kelas fakultas hukum dengan pengalaman praktik dari magang.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Proses magang penulis di Kantor Notaris & PPAT Evi Susanti Panjaitan S.H dimulai dari Senin, 25 September 2023 sampai pada Kamis, 25 Januari 2024. Lokasi Kantor Notaris & PPAT Evi Susanti Panjaitan S.H berada di Jalan Merdeka Raya IV Nomor 7, Sunset Road Boulevard, Kuta.

1.6 Sistematika Penulisan

Guna mempermudah penulis dalam mengkaji dan menelaah penelitian dalam makalah ini, penulis merasa perlu untuk menguraikan terlebih dahulu sistematika penulisan sebagai gambaran singkat. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dipaparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan pelaksanaan magang, manfaat pelaksanaan magang, serta sistematika penulisan yang mendasari penulis menulis laporan magang ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dipaparkan mengenai teori-teori yang digunakan untuk mendukung penulisan laporan magang ini yaitu teori-teori yang berkaitan dengan Pendaftaran Hak atas Tanah, Peralihan Hak atas Tanah, Notaris, PPAT dan Lahan Sawah yang Dilindungi.

BAB III GAMBARAN UMUM KANTOR NOTARIS

Dalam bab ini akan dipaparkan mengenai struktur organisasi dalam Kantor Notaris & PPAT Dr. EVI SUSANTI PANJAITAN, SH, M. A. Selain itu, dalam bab ini juga akan dipaparkan kegiatan sehari-hari penulis selama 4 (empat) bulan magang di Kantor Notaris & PPAT Dr. EVI SUSANTI PANJAITAN, SH, M. A.

BAB IV PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan dua hal penting yang relevan dengan rumusan masalah dalam laporan magang ini, yaitu pembahasan mengenai pembuatan akta perjanjian jual-beli tanah yang berstatus lahan Lahan Sawah yang Dilindungi di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta perjanjian jual-beli tanah yang berstatus lahan LSD.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari pembahasan yang telah dibahas mulai dari Bab I beserta saran yang relevan dari penulis mengenai permasalahan yang diteliti.