

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik,<sup>1</sup> salah satu hak milik tersebut adalah hak milik atas tanah.

Tanah adalah benda yang mempunyai sifat unik. Dikatakan demikian karena di satu sisi tanah adalah sumber daya non hayati, artinya bahwa tanah adalah suatu benda yang tidak dapat memperbaharui dirinya menjadi banyak. Di sisi yang lain tanah sangat dibutuhkan oleh setiap manusia. Hampir tidak ada kegiatan manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Dengan kata lain bahwa dalam perkembangannya, kebutuhan manusia akan tanah ini dapat dikelempokkan menjadi kebutuhan yang bersifat pribadi untuk kegiatan usaha, untuk kegiatan-kegiatan khusus, dan untuk kepentingan umum.<sup>2</sup>

Tanah sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hajat hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai kepemilikan atas suatu benda,

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 9, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 1

<sup>2</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Cet. 3, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hlm. 4.

semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu hak milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk Bangsa Indonesia.<sup>3</sup>

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat Indonesia yang adil dan makmur. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam pelaksanaan pembangunan nasional digariskan kebijakan nasional dibidang pertanahan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, yang menyatakan :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".

Penjelasan resmi pasal tersebut menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Guna mewujudkan apa yang dikehendaki oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, diperlukan adanya suatu Hukum Tanah yang tunggal, yaitu adanya suatu Undang-undang yang dapat memuat konsepsi, asas-asas, dan ketentuan pokoknya.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu produk hukum yang dapat

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit.* hlm. 7

memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan pokoknya serta merupakan dasar bagi penyusunan peraturan perundang-undangan lainnya.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Pengertian Jual Beli Tanah menurut Boedi Harsono, ruang lingkupnya terbatas hanya pada hak milik atas tanah yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan Rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.

2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan pelaksanaan amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA sebagaimana disebutkan pada pasal 1 ayat (1), yaitu :

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 3 adalah :

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 (dua) tugas, yaitu:
  - 1) Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah;

2) Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah. <sup>4</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. <sup>5</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan di Indonesia.

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

---

<sup>4</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 37.

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, Agustus 2005, hlm. 81.

Bagi tanah-tanah yang telah bersertifikat, proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, sedangkan proses pendaftaran bagi tanah bagi yang belum bersertifikat tentunya memerlukan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat karena diperlukan penerbitan sertifikatnya terlebih dahulu sebelum mencatat peralihan haknya. Adapun untuk menerbitkan sertifikat harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanah, pengesahan surat ukur, penelitian dari petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Lurah setempat, pengumuman data yuridis di Kelurahan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi dilanjutkan dengan penerbitan Surat Keputusan (SK) hak atas tanah, pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB), pendaftaran SK Hak untuk diterbitkan sertifikat dan terakhir pengambilan sertifikat. Namun pada kenyataannya di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang berstatus tanah belum bersertifikat atau berstatus Letter C di beberapa wilayah Provinsi Jawa Barat salah satunya dimana PPAT tidak menerapkan penerbitan sertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukannya peralihan hak melainkan langsung melakukan proses jual beli dengan dasar hak atas tanah yang masih berstatus tanah belum bersertifikat atau Letter C yang menjadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli sebagaimana Letter C tersebut tercantum pada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu PPAT selaku pembuat akta peralihan hak harus lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian terkait permasalahan tersebut diatas. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-undang Pokok Agraria bahwa terhadap tanah adat khususnya hak milik adat harus didaftarkan, kemudian ditindaklanjuti dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : "Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut".

Mengenai permasalahan tersebut dengan judul **PERAN PPAT DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH MILIK ADAT (BUKU LETTER C) DI KELURAHAN SUKMAJAYA KECAMATAN ABADI JAYA KOTA DEPOK TAHUN 2018.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan secara khusus dalam penelitian ini yaitu :

1. Syarat dan kondisi apa saja yang diperlukan agar terdapat kepastian hukum Akta Jual Beli terhadap tanah berstatus Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok?
2. Bagaimana Tanggung Jawab PPAT terhadap proses transaksi jual beli terhadap tanah berstatus Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui syarat dan kondisi yang diperlukan agar terdapat kepastian hukum Akta Jual Beli terhadap tanah berstatus Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap proses transaksi jual beli terhadap tanah berstatus Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok.

## **1.4. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain terbagi dalam 2 (dua) aspek, yakni :

1. Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan khususnya ilmu hukum, serta menambah referensi keilmuan khususnya di bidang hukum berkaitan tentang hukum pertanahan.
2. Secara praktis, dapat menjadi pertimbangan hukum bagi PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dan pemerintah khususnya Badan Pertanah Nasional Kota Depok dalam penerbitan Sertifikat.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan ini, penulis menyajikan sistematika pikir yang penulis terapkan dalam rangka menyusun dan merumuskan hasil penelitian penulis. Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, analisis hasil penelitian dan penutup, ditambah dengan daftar pustaka yang disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I :       Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai gambaran awal dari penelitian ini yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan terakhir tentang sistematika penulisan tesis ini.

Bab II :       Tinjauan pustaka, dalam bab ini diuraikan mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang penulis gunakan tentang hal-hal

yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang meliputi : tinjauan umum mengenai konsepsi dan dasar hukum tanah nasional, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang akta dan tinjauan umum tentang PPAT, sehingga pembaca dapat memahami permasalahan yang diteliti.

Bab III : Metodologi penelitian berdasarkan strategi untuk mengumpulkan data, menganalisis data, dan mengolah data, yang terdiri dari : (1) Metode pendekatan, (2) Spesifikasi penelitian, (3) Objek dan subjek penelitian, (4) Sumber dan jenis data, (5) Teknik pengumpulan data, (6) Teknik analisa data.

Bab IV: Temuan dan Pembahasan yakni temuan penelitian berdasarkan hasil pengolahan dan analisis hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah dan pembahsan temuan penelitian untuk menjawab pertanyaan penelitian yang dtelah dirumuskan sebelumnya yang mengenai (1) Syarat dan kondisi apa saja yang diperlukan agar terdapat kepastian hukum Akta Jual Beli terhadap tanah berstatus Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok. (2) Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap proses transaksi jual beli terhadap tanah berstatus

Letter C di Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Abadijaya, Kota Depok.

Bab V: Penutup, dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan-kesimpulan dari penelitian serta memuat saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis masih perlu diperbaiki.

