

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tata kehidupan manusia masih sangat erat kaitannya dengan kegiatan dan usaha yang sifatnya agraris, sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat untuk menjalankan tatanan kehidupannya. Tanah merupakan permukaan bumi yang dalam pemanfaatannya meliputi bagian dari tubuh bumi di bawah dan sebagian ruang di atasnya, dengan batasan-batasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu: hanya diperlukan untuk kepentingan langsung pengambilan mempertimbangkan penggunaan tanah tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi. Seberapa dalam tubuh bumi dan seberapa tinggi ruang yang bersangkutan dapat digunakan ditentukan oleh tujuan penggunaan, dalam batas-batas yang wajar, perhitungan teknis dari kapasitas tubuh bumi itu sendiri, kapasitas penggugat yang berhak dan ketentuan-ketentuannya. dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>1</sup>

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok agraria yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik dan penguasaannya melalui jual beli, penukaran, penghibahan,

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 203-204.

pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lainnya tindakan lainnya diatur dalam Peraturan Pemerintah. Maksud dari Peraturan adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli tanah nantinya hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, pendaftaran tanah diadakan di seluruh tanah wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok agraria, pendaftaran tanah itu selain pembuktian hak milik, untuk semua pemindahan, penghapusan, dan pembebanan harus didaftarkan agar dapat menjadi barang bukti pernyataan yang kuat mengenai penghapusan hak milik dan keabsahan pengalihan dan pengalihan hak. Masalah ini juga sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 , pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah dengan status letter c, dan hak terdaftar lainnya dapat dengan mudah muncul sebagai pemilik hak tersebut. Hal ini juga bertujuan untuk memberikan informasi kepada para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang mereka butuhkan untuk mengambil tindakan hukum

pada bidang tanah tertentu yang terdaftar. Secara konseptual, negara telah menetapkan aturan hukum mulai dari ketentuan dalam konstitusi hingga aturan organik yang bertindak sebagai norma hukum untuk memastikan bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan Tujuannya adalah untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat. Ketentuan mengenai pertanahan ini secara tegas diatur dalam UUD 1945 dalam Pasal 33(3), yaitu “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup>

Arah konseptual politik pertanahan yang berdasarkan UUD 1945 sebagaimana tersebut di atas Hal ini diatur dalam kerangka Undang-Undang Pertanian (UU No. 5 Tahun 1960, selanjutnya disebut UUPA). Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Pertanian no. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian adalah meletakkan dasar bagi terjaminnya kepastian hukum atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, hal ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>3</sup>

Sedangkan sejak diundangkan Undang-Undang Pokok Agraria tersebut di atas pada tanggal 24 September 1960, dari segi perkembangan hukum, kita patut berbangga karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan produk hukum nasional. Dengan berlakunya Undang-Undang

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm.36.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.2.

Pokok Pertanian di Indonesia, telah terjadi perubahan mendasar di bidang hukum pertanian. Penataan kembali tersebut berupa penciptaan kesatuan hukum (legal unification), yang berarti instrumen hukumnya hanya satu, yaitu UUD Pertanian.<sup>4</sup>

Sejak tahun 1960, negara telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, namun kenyataannya jumlah bidang tanah yang terdaftar selama ini baru sekitar 29% dari 80 juta bidang tanah yang ada di Indonesia. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan perlindungan atas harta benda dan penggunaan tanah di Indonesia relatif minim.<sup>5</sup> Oleh karena itu, hubungan hukum antara seseorang dengan negara dapat dimungkinkan oleh beberapa hal, misalnya dengan hadiah, warisan dan segera; Namun permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini hanya menyangkut satu aspek saja, yaitu terkait dengan jual beli tanah status letter C yang terjadi di Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara dan mengapa masyarakat Desa Karanggayam masih sering melakukan praktek jual beli tanah dengan Kondisi letter C.

Aturan mengenai jual beli tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan

---

<sup>4</sup> Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 14.

<sup>5</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju: 2012), hlm. 6.

dari pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini menjadi bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli hak atas tanah, kemudian PPAT akan membuat akta jual beli tersebut.<sup>6</sup> Proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang terjadi di kota-kota besar dan di daerah berbeda. Jika di kota-kota besar banyak terdapat kantor PPAT yang sebagian besar juga Notaris, maka di daerah jual beli dapat dilakukan melalui Camat yang karena kedudukannya sebagai PPAT yang memiliki wilayah kerja meliputi satu atau lebih kecamatan yang di akta jual beli tersebut hanya dinyatakan mengenai tanah di kelurahan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan. Akta tersebut dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk mengetahui suatu peristiwa hukum yang terjadi dan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Sehingga praktek jual beli tanah saat ini diharapkan memiliki kepastian hukum yang dapat menjamin kelangsungan kegiatan tersebut yaitu melalui pendaftaran tanah sebelum terjadinya jual beli tanah.

Bahkan di lapangan masih sering terjadi jual beli tanah dengan status Letter C yang dalam pelaksanaannya hanya berdasarkan Surat Pemberitahuan (SPPT) atau bukti pembayaran pajak. Seperti yang terjadi di lokasi penelitian yang dilakukan penulis yaitu di Desa Kutawuluh Kecamatan purwanegara Kabupaten Banjarnegara. Terdapat pula gambaran

---

<sup>6</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika: 2004), hlm.87.

umum mengenai data yang diperoleh dari hasil penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan praktik jual beli tanah dengan status Letter C di Desa Kutawuluh adalah sebagai berikut: Kutawuluh adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Purwanegara, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia.

Banyaknya masyarakat di Desa Kutawuluh yang melakukan praktek jual beli tanah dengan status Letter C dikarenakan masih banyak tanah yang hanya berstatus Letter C/belum ada bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat. Alasan banyaknya lahan Letter C di Desa Kutawuluh, karena dalam pembuatan sertifikat membutuhkan biaya yang besar.

Untuk itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan permasalahan tersebut di atas. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas hak atas tanah Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor

Pada tahun 1997, Pasal 24, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 23, 32 dan 38 UU Pokok Pertanian, yang mewajibkan pendaftaran tanah umum, khususnya hak milik tradisional. Dengan kata lain : “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”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Kutawuluh Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara menurut PP No.24 Tahun 2016 ?
2. Apakah yang menjadi kendala dalam perolehan perbuatan hukum dalam jual beli tanah dengan status letter c ?

## **C. Tujuan**

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Kutawuluh Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara pada tahun 2019-2021.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang dapat terjadi dalam perolehan perbuatan hukum dalam jual beli tanah dengan status letter c.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Adapun manfaat dari penelitian ini secara umum, yakni:
  - a. Memberikan informasi tentang perkembangan hukum Secara umum, khususnya dalam kaitannya dengan hukum perdata Dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini..
  - b. Memberikan informasi khususnya mengenai praktek jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Kutawuluh Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara pada tahun 2019-2021. Serta mengapa masih sering terjadi praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C.

- c. Dapat digunakan sebagai literatur tambahan bagi mereka yang tertarik untuk meneliti masalah ini.

## 2. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan khususnya ilmu hukum perdata, serta menambah referensi keilmuan di bidang hukum perdata yang berkaitan tentang hukum pertanahan.

## 3. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat berguna bagi semua pihak terutama bagi pihak penegak hukum, alim ulama, dan masyarakat pada umumnya.