

Jual Beli Tanah Berstatus *Letter C* Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Yusman, Ginung Pratidina, Agus Purwanto, Risky Waldo, Sa'an¹

Keywords :

Kata Kunci; Letter C

Kata Kunci; Tanda Bukti

Pembayaran

Kata Kunci. Pajak

Corespondensi Author

Ilmu Hukum, Universitas Pamulang

Jalan Surya Kencana No.1,

Pamulang

Email: dosen00977@unpam.ac.id

History Artikel

Received: tgl-bln-thn;

Reviewed: tgl-bln-thn

Revised: tgl-bln-thn

Accepted: tgl-bln-thn

Published: tgl-bln-thn

Abstrak. Tanah-tanah di Desa Kelurahan Jelupang sebagian masih ada tanah milik adat, yang mana tanah tersebut belum di daftarkan di kantor pertanahan, sebagian masyarakat di kelurahan Jelupang Kota Tangerang Selatan masih menganggap Letter C sebagai bukti kepemilikan tanah, menurut pemahaman masyarakat selama ini masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum Negara Republik Indonesia yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum, mereka melakukan transaksi cukup dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan yang disaksikan oleh Lurah. Faktor yang menyebabkan sebagian masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya dikarenakan dalam pengurusan sertipikat membutuhkan waktu lama dan biaya mahal, sebagian masyarakat masih belum tahu bagaimana cara untuk mendaftarkan tanahnya, hal ini karena faktor usia, tingkat pendidikan dihubungkan dengan jenis pekerjaan yang mempengaruhi pola pikir masyarakat sehingga menyebabkan masih adanya Letter C hingga saat ini.

Pendahuluan

Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat dan belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah *girik* tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk mencermati tanah *girik* yang akan dibeli, agar di kemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan dan merugikan.² Untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka perlu adanya kajian tentang jual beli tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat dengan kuasa menjual. Pemikiran secara teoritis kritis perlu dilakukan guna mengantisipasi dan mencegah terjadinya penyelundupan hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, utamanya hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, sehingga jual beli tanah yang belum bersertifikat ada kepastian hukum tanpa adanya penyalahgunaan hukum.³

Keberadaan *Letter C* yang digunakan oleh sebagian masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanahnya, sebenarnya hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat, atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan dokumen lain sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak kuat.

Status tanah yang memiliki kekuatan hukum *Letter C* sering memicu munculnya sengketa (*potential dispute*) karena seringkali terjadi seseorang yang menguasai atau menggarap tanah tersebut tetapi sertifikat hak atas tanahnya justru atas nama orang lain. Berdasarkan fenomena yang dapat disebut bertolak belakang seperti yang diuraikan di atas, yakni antara

peraturan perundang-undangan yang sudah sangat jelas bahwa bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakomodasi oleh hukum tanah Indonesia adalah sertifikat, tetapi kenyataan di masyarakat masih banyak yang menganggap *Letter C* sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual.⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sedang dilaksanakan oleh pemerintah karena sangat berguna sekali terutama dalam menjamin kepastian hukum atas tanah yang masyarakat miliki, hal ini terbukti bahwa masyarakat mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat atas tanah. PP No. 24 Tahun 1997 telah mengatur secara jelas definisi tentang pendaftaran tanah yaitu Pasal 1 ayat 1: "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.

Metode

Penelitian ini dilakukan pada wilayah Jelupang Serpong Utara Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah data sekunder (*secondary data*) dan data primer (*primary data*). Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-

buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, Sedangkan yang dimaksud dengan data primer ialah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Di dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari Undang-Undang, Peraturan yang masih berlaku dan terkait. Metode dan teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi kepustakaan; pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*). Sesuai dengan sumber data seperti yang dijelaskan di atas, maka dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara: Studi Kepustakaan, Terhadap data sekunder dikumpulkan dengan melakukan studi kepustakaan, yaitu dengan mencari dan mengumpulkan serta mengkaji peraturan perundang-undangan, rancangan undang-undang, hasil penelitian, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan makalah seminar yang berhubungan dengan Agraria.

Wawancara (*interview*) Terhadap data lapangan (primer) dikumpulkan dengan teknik wawancara tidak terarah (*non-directive interview*) atau tidak terstruktur (*free flowing interview*) yaitu dengan mengadakan komunikasi langsung kepada informan, dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*).

Hasil Dan Pembahasan

Penyuluhan Tanah berstatus *Letter C* di Kelurahan Jelupang Tanah sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia, semakin tinggi nilai kepemilikan atas suatu benda semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Dalam transaksi jual beli bahwa bukti kepemilikan tanah adalah sertipikat, akan tetapi dalam proses penerbitan sertipikat ada alat bukti yang dapat dijadikan pegangan seperti, Akta Pemindahan Hak yang di buat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, *Pethuk* Pajak Bumi/*Landrente* dan

Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA. Sertipikat yang dikeluarkan merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (Sutedi,2013:7-8). Bukti kepemilikan tanah itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat- alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa : *Grose* Akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hakmilik Tanah sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia, semakin.

1. *Grose* Akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie (Staatsblad 1834-27)* sejak berlalunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan
2. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan
3. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1959
4. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlalunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang berkewajiban yang disebut didalamnya
5. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang

dibubuhi tanda kesaktian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

6. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan

7. Pethuk Pajak Bumi/Lendrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961

8. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada pembuktian kepemilikan, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis (Hartanto, 2014: 31-32). Kepemilikan tanah mengandung 2 (dua) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, Bukti Surat dan Bukti Fisik merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Selain sertipikat terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama *Kekitir*, *Pethuk*, *Letter C*, *IPEDA*, *SPPT (PBB)*, untuk tanah-tanah milik adat, namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak. Hal ini dapat membuktikan bahwa orang pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut yang patut diberikan hak atas tanah. Bukti fisik juga untuk memastikan bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda yaitu hak atas (fisik) dan hak bawah (surat), bukti kepemilikan tanah

sebelum UUPA dikenal dengan sebutan *Letter C*, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah sertipikat, sertipikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat. (Mertokusumo, 1997:13). Di Indonesia, sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Sutedi, 2013:1). Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang berakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. (Mertokusumo, 1997:12). Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanda tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis. Kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat (Hartanto, 2014:37). Dengan demikian sertipikat merupakan alat bukti yang

sempurna, yaitu alat bukti yang tidak memerlukan alat bukti lain dalam hukum pembuktian, namun tidak berarti bahwa sertipikat tersebut tidak bisa dilumpuhkan dengan bukti lawan, sertipikat sebagai akta otentik tetapi masih dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan. Sertipikat membeikan arti dan peranan penting bagi pemegang haknya yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta. Surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. (Bachtiar,1993:72-73).

Dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, disebutkan bahwa: "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara dipengadilan." Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, disebutkan bahwa: "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut ." **Sertipikat Hak Atas**

Tanah" Mengenai pengertian Sertipikat hak atas tanah diatur dalam pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, khususnya dalam ayat (3) dirumuskan, bahwa : "Salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang dibentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak". Selanjutnya dalam pasal (4) dikatakan : "sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA". Ketentuan undang-undang dimaksud mengikat, sehingga setiap warga negara (rakyat) atau masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanah yang dikuasainya dan akan diberikan salinan buku tanah yang disebut "sertipikat" yang merupakan surat tanda bukti hak. Dengan demikian "sertipikat " sebagai salinan bukti tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi (Hartanto,2014:15). Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jangan sampai sertipikat berpindah tangan dengan tidak semestinya apalagi hilang (Keumala dan Setiyono, 2009:28). Menurut PP No. 24 Tahun 1997, Sertipikat tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan kedalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah adahaknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban

lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Tehupeiory,2012:38). Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak adalah sertipikat. Sertipikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanah (Tehupeiory,2012:17). Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. Ketiga, bagi pemerintah adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada kantor Agraria. Data yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di kantor pertanahan dan apabila sewaktu-waktu diperlukan akan mudah ditemukan. Bahwa sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Segala sesuatu mudah diketahui dan sifatnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (Sutedi,2012:57-58).

Menurut pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data

yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat tersebut hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atas pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertipikat. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang di daftarkan dalam buku tanah (Santoso,2012:316).

Penyuluhan tanah berstatus *Letter C* di Kelurahan Jelupang

Letter C merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan *Letter C*, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki (Suparyono,2008:30-31). Sebelum lahirnya UUPA, *Letter C* masih di akui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan PP No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah di ubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah (Suparyono,2008:30). Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang- Undang

Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya Hak Milik Adat. Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Sebagian masyarakat masih menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa *Letter C* merupakan bukti kepemilikan yang sah. Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan *Letter C* Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II) saat ini diberlakukan di beberapa wilayah Jakarta pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sudah ditiadakkannya.

Peran Masyarakat sekitar Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara

Pemilikan tanah bagi masyarakat secara merata dan berkeadilan serta menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak tanah, seperti yang diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi :“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan ketersediaan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk

dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. 1) Guna mewujudkan hal tersebut maka pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah Peraturan yang mengatur keagrariaan khususnya mengenai tanah yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang disingkat UUPA yang diterbitkan dalam Lembar Negara RI Nomor 104 Tahun 1960 dan tambahan lembar Negara tahun 2043. Tujuan diundangkannya UUPA adalah 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 masyarakat adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, 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 diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui upaya penyelenggaraan pendaftaran tanah. Atas dasar tersebut Pemerintah membentuk Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan UUPA,

pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran saja dan 1) Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.470.) Hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemilikinya, bukan kepentingan lain seperti perpajakan. 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut 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 proses akhir pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. 3) Berdasarkan peraturan hukum agraria, tanda bukti hak (sertipikat) baru akan keluar setelah diadakan pendaftaran tanah, maka tanah tersebut sudah menjadi hak sesuai dengan jenis hak yang diberikan. Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Upaya meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan khususnya dalam mempercepat dan meningkatkan pelaksanaan pendaftaran tanah serta untuk menghilangkan anggapan masyarakat bahwa pengurusan sertipikat itu sulit, lama dan berbelit-belit, lokasi kantor pertanahan yang jauh, dan biaya mahal, maka pemerintah dituntut untuk lebih aktif dan tidak hanya bersifat menunggu pada masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya. Pemerintah selama ini telah melakukan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam berbagai bentuk program kerja lembaga

pertanahan antara lain PRONA, program adjudikasi, konsolidasi tanah, redistribusi tanah objek landreform dan program sertifikasi massal swadaya lainnya. Untuk itu pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mengupayakan pendaftaran tanah telah melakukan suatu kebijakan dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat agar mempunyai kepastian hukum atas hak tanah yang dimilikinya. Salah satu program unggulan kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah Program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah atau disingkat LARASITA. Program LARASITA merupakan sebuah program pensertipikatan tanah yang dilakukan oleh pemerintah guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan. Dengan adanya Program LARASITA diharapkan mampu menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang kepemilikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah. Kesadaran tersebut akan mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh jaminan kepastian hukum. Program LARASITA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 tentang LARASITA Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. LARASITA (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) merupakan kebijakan inovatif yang beranjak dari pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.167).

Simpulan Dan Saran

Simpulan

Letter C merupakan tanda bukti pembayaran pajak tanah terhadap tanah milik adat. Diterbitkannya *Letter C* adalah untuk keperluan pemungutan pajak tanah dan pajak tersebut dikenakan pada pemilik atas nama tanah tersebut, sehingga muncul

asumsi masyarakat yang menganggap *Letter C* tersebut adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam pandangan masyarakat yang sederhana itu timbul karena surat penetapan pajak merupakan surat resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah dan menurut pandangan masyarakat surat tersebut dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada hak-hak atas tanah, termasuk hak-hak atas tanah adat, diselenggarakanlah pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Dalam praktik jaminan kepastian hukum ini sangat diperlukan untuk memberikan kedudukan agar penguasaan sebidang tanah jelas statusnya. Pemegang *Letter C* terutama pada masyarakat Kelurahan Jelupang sebagian tidak melakukan pengurusan sertipikat, karena mereka beranggapan bahwa *Letter C* juga merupakan bukti yang sah atas kepemilikan hak atas tanah, maka masyarakat pemegang *Letter C* merasa tidak perlu untuk melakukan pengurusan sertipikat lagi. Hal ini dapat disebabkan bahwa memang kurangnya sosialisasi *Letter C* dan Sertipikat dari instansi terkait, sehingga masyarakat hanya menganggap kalau membuat sertipikat hanya suruhan dari pemerintah bukan karena masyarakat paham Peningkatan pemahaman akan pentingnya sertipikat tanah dan bagaimana masyarakat memandang tanah sebagai apa sangat mempengaruhi minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, jika masyarakat memandang tanah tersebut sebagai aset yang mempunyai nilai investasi tinggi dan perlu adanya kepastian hukum, maka masyarakat dengan sendirinya akan mendaftarkan tanah tersebut. Biasanya minat pribadi ini ada pada masyarakat perkotaan yang mempunyai pendidikan dan wawasan pengetahuan yang luas, mempunyai cukup uang untuk biaya sertipikat, berbeda dengan masyarakat pedesaan yang hanya memandang tanah sebagai obyek tanah saja tidak mempunyai

arti lebih kecuali kalau mau dijual dan itu pasti akan mendatangkan uang, dengan pemahaman yang tentang tanah yang rendah ini maka kecil sekali minat yang mungkin timbul untuk mendaftarkannya. Masyarakat Kelurahan Jelupang masih ada menganggap *Letter C* sebagai bukti kepemilikan, padahal *Letter C* ini hanyalah bukti pembayaran pajak tanah. Hal ini yang menjadi faktor utama mengapa masyarakat Kelurahan Jelupang belum melakukan pendaftaran tanah, karena mereka menganggap bahwa memang *Letter C* itu adalah bukti kepemilikan tanah yang bisa untuk menguasai tanah, bahwa tanah tersebut hanya milik pemegang *Letter C* tersebut. Jika tanah dialihkan kepada orang lain seperti jual beli tanah maupun warisan juga alat bukti *Letter C* tersebut bisa beralih kepada tangan pembeli tanah atau warisnya. Mengenai *Letter C* ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam *Letter C* itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam *Letter C* tersebut. Pada intinya bahwa *Letter C* yang di pegang oleh pemilik tanah dan salinanya yang di simpan di Kantor Kelurahan/Desa itu sama, namun yang di pegang oleh pemilik tanah hanya selebaran kertas dan salinan yang di Kantor Kelurahan/Desa di bukukan dan isinya sama. Proses pembuatan sertipikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali.

Saran

Setelah memaparkan kesimpulan maka penulis akan mengemukakan saran sebagai berikut:

Mengenai *Letter C* ini hanya merupakan dasar sebagai catatan penarikan

pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam *Letter C* itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul. Bahwa *Letter C* yang di pegang oleh pemilik tanah dan salinanya yang di simpan di Kantor Kelurahan/Desa itu sama, namun yang di pegang oleh pemilik tanah hanya selebaran kertas dan salinan yang di Kantor Kelurahan/Desa di bukukan dan isinya juga sama. Bukti kepemilikan tanah yang kuat hanya Sertipikat, bahwa Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan pejabat yang menandatangani sertipikat. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sehingga dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya.

Foot Note

[1] Dosen-dosen pada Fakultas Hukum Universitas Pamulang.

[2] Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses, hal 30.

[3] Andy Hartanto, 2014, *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Ha atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justisia, hal. 83.

[4] *Ibid.*

Daftar Rujukan

Buku

Harsono, Boedi. 2008. "Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)". Jakarta: Djambatan.

Hartanto, Andy. 2014, "Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya". Surabaya: LaksBang Justisia.

Hermit, Herman. 2004. "Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda". Bandung: Mandar Maju".

Keumala, Dinda dan Setiyono, 2009, "Tanah dan Bangunan", Jakarta: Redaksi

Raih ASA Sukses.

Perangin, Effendi. 1994. "Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum". Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Santoso, Urip, 2009. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.

Sutedi, Adrian, 2007, "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", Jakarta: Sinar Grafika.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960.