

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum mengatur hubungan antara subjek hukum dan objek hukum yang pada akhirnya menghasilkan hak milik dikenal sebagai hukum objek. Dalam hal ini, objek hukum mencakup segala sesuatu yang dapat menjadi subjek dalam suatu hubungan hukum, termasuk hak yang dapat dimiliki atau dikelola oleh individu maupun badan hukum. Segala sesuatu yang dapat dimiliki sebagai hak milik dan menjadi bagian dari hubungan hukum yang sah disebut sebagai "zaak" sebagaimana diatur dalam Pasal 499 KUHPerdota. Selain itu, KUHPerdota dalam Pasal 504 membedakan jenis objek hukum menjadi barang bergerak dan barang tidak bergerak. Kedua kategori ini memiliki aturan tersendiri dalam hal kepemilikan dan penggunaannya, yang harus ditaati oleh pemilik atau pengelola sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena menyediakan kebutuhan dasar seperti makanan, tempat tinggal, dan berbagai kebutuhan penting lainnya yang menunjang kehidupan sehari-hari. Keterkaitan antara manusia dan tanah tidak bisa dipisahkan mengingat banyaknya manfaat yang diperoleh dari tanah tersebut, baik untuk keberlangsungan hidup, peningkatan kesejahteraan, hingga pencapaian kemakmuran umat manusia. Tanah di Indonesia dikenal kaya akan nutrisi yang mendukung kesuburan, dan hal ini menjadikan sektor pertanian sebagai tulang punggung utama perekonomian negara.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah landasan utama dalam hukum pertanahan Indonesia. UUPA berfungsi sebagai dasar yang mengatur segala hal terkait tanah dan

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.

pengelolaannya. Dalam penerapannya, sejumlah peraturan khusus tentang pertanahan telah dirancang untuk mengatur kepemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan lahan, meskipun beberapa ketentuan tersebut perlu disesuaikan atau bahkan diabaikan demi efektivitas pelaksanaan UUPA itu sendiri. UUPA mengakui dua kategori utama kepemilikan tanah, yaitu kepemilikan oleh negara dan kepemilikan pribadi.²

Dalam UUPA, "hak atas tanah" merujuk pada hak legal seseorang untuk memanfaatkan sebidang tanah yang secara formal dikuasai oleh negara, tetapi dengan hak penggunaan yang diberikan kepada individu atau pihak tertentu. Hak ini membatasi pemanfaatan oleh orang lain, memberi perlindungan kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Di sisi lain, istilah "tanah" dalam peraturan agraria mengacu pada wilayah yang berada dalam yurisdiksi atau kekuasaan pemerintah negara tersebut, mencakup semua lahan yang diatur oleh perundang-undangan. Adapun "tanah negara bebas" adalah tanah yang dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh negara dan tidak dapat dimiliki oleh individu atau kelompok masyarakat, sehingga akses atau penggunaannya bagi warga negara bersifat terbatas atau terlarang.³

Regulasi terkait pertanahan di Indonesia saat ini telah mengalami perkembangan yang signifikan dan semakin canggih, namun kenyataannya dalam pelaksanaan di lapangan, terutama di wilayah-wilayah pedesaan atau daerah yang masih kental dengan kehidupan masyarakat adat, pemahaman mengenai hukum pertanahan yang berlaku seringkali masih minim. Hal ini

² Asma Karim, "Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Sistem Perantara (Makelar) Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Di Kec. Wates Kulon Progo," *Mu'amalah : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, no. 2 (2023): 215–230.

³ Indonesia, "UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960," no. 5 (1960): 1–34.

diperkirakan karena kurangnya informasi atau akses masyarakat adat terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tanah di Indonesia.

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam sektor pertanahan di Indonesia. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Aturan ini bertujuan untuk memastikan adanya dasar hukum yang jelas dalam proses pendaftaran tanah, sehingga status dan hak atas tanah dapat diakui secara sah. Dengan adanya pendaftaran tanah yang sistematis, kepemilikan serta penggunaan tanah oleh individu maupun badan hukum menjadi lebih terjamin dan terlindungi secara hukum.

Arahan dalam Pasal 19 ini menjadi pedoman bagi pemerintah untuk memastikan bahwa pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh, sesuai dengan peraturan yang berlaku, guna menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan dan penggunaan tanah. Hal ini dikenal dengan istilah "*rechtskadaster*" yang mengarah pada sistem pendaftaran tanah yang tidak hanya bertujuan untuk mencatatkan hak atas tanah, tetapi juga untuk mengatur dan mengklarifikasi hubungan hukum yang ada antara subjek hukum dan objek hukum, sehingga meminimalisir potensi sengketa dan memastikan perlindungan hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah yang jelas dan terorganisir, diharapkan setiap pihak dapat memiliki kepastian hukum dalam mengelola dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan yang ada. Hal yang paling menentukan dalam transaksi jual beli hak atas tanah adalah kepentingan kedua belah pihak, yaitu pembeli dan penjual, karena lembaga jual beli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang pada dasarnya bersifat tunai, yang artinya transaksi tersebut dilakukan dengan pembayaran penuh secara

langsung. Kepentingan ini menjadi sangat penting, mengingat hak atas tanah yang dipindah-tangankan berhubungan dengan suatu bentuk kepemilikan yang sah di mata hukum.

Pentingnya proses ini juga terlihat dalam kaitannya dengan pihak ketiga, yang mungkin memiliki kepentingan terhadap tanah yang bersangkutan, meskipun kepentingan mereka tidak selalu berhubungan langsung dengan peralihan hak tersebut. Dalam hal ini, pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh PPAT menjadi sangat penting, karena ini akan memperkuat posisi pembeli dalam hubungan dengan pihak ketiga yang mungkin terlibat dalam urusan tanah tersebut. Tanpa pencatatan yang sah dan formal, pihak ketiga yang memiliki kepentingan tertentu terhadap tanah tersebut bisa saja mengklaim hak mereka, meskipun peralihan hak kepada pembeli telah terjadi. Oleh karena itu, pencatatan yang tepat dan akurat dalam sistem pertanahan menjadi langkah yang sangat penting untuk memastikan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah tersebut.⁴

Transaksi jual beli tanah pribadi, terutama yang berkaitan dengan tanah yang berstatus Letter C, dapat menimbulkan potensi bahaya jika dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum yang benar. Misalnya, apabila suatu transaksi penjualan, pembelian, atau pemindahtanganan tanah hanya didasarkan pada perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat tanpa melalui pendaftaran resmi pada PPAT atau tanpa melibatkan PPAT sebagai pihak yang berwenang, maka risiko yang timbul bisa sangat besar. Hal ini menimbulkan kekhawatiran karena setelah tanah didaftarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tidak ada mekanisme untuk mengubah atau memperbarui data yang

⁴ H Ariyanto Susilo Fajar Adhitya Nugroho, Sihabudin, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Kota Malang)," *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* 4, no. 1 (2016): 1–24.

tercatat, sehingga sangat sulit untuk melakukan koreksi jika terjadi kesalahan atau ketidaksesuaian.⁵

Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki atau menggarap sebidang tanah, namun sertifikat tanah yang sah atas tanah tersebut justru tercatat atas nama orang lain. Kondisi ini menimbulkan potensi masalah hukum, khususnya terkait dengan status hukum tanah yang bersertifikat Letter C. Fenomena yang bersifat kontradiktif ini, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, menunjukkan bahwa meskipun peraturan perundang-undangan dengan tegas menetapkan bahwa sertifikat tanah adalah alat bukti yang sah dalam menentukan kepemilikan atas suatu tanah menurut hukum Indonesia, dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang menggunakan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Hal ini menimbulkan kerawanan hukum, karena tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat cenderung lebih rentan terhadap sengketa dan masalah hukum lainnya. Bentuk kekhawatiran yang lebih besar adalah apabila terjadi perbedaan pendapat atau sengketa terkait dengan hak atas tanah tersebut. Siapa yang tercantum dalam sertifikat tanah yang resmi akan mendapatkan perlindungan hukum, dan hal ini dapat menjadi masalah jika tanah tersebut diperdagangkan atau dipindahkan tanpa melalui proses sertifikasi yang sah. Tanah yang tidak memiliki sertifikat resmi, meskipun diperdagangkan, mungkin tidak diakui sebagai sah di mata hukum, yang menyebabkan kebingungannya terkait status kepemilikan yang sah.⁶

Proses pembelian dan penjualan tanah milik pribadi yang masih berstatus Letter C ternyata masih banyak terjadi di berbagai daerah, meskipun status legalitas tanah tersebut belum

⁵ Karina Via Dekafela, "Analisis Yuridis Terhadap Letter C Sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah" (2023).

⁶ Diyah Ratnawati and Ahdiana Yuni Lesari, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Letter C Secara Dibawah Tangan," no. 24 (n.d.): 72–93.

sepenuhnya jelas. Pada umumnya, transaksi jual beli tanah berstatus Letter C ini sering kali hanya mengandalkan bukti pembayaran pajak atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) sebagai tanda bahwa kewajiban pajak atas tanah tersebut telah dipenuhi. Praktik ini, meskipun tidak sepenuhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetap berlangsung karena kedua belah pihak merasa bahwa transaksi tersebut sah dan dapat diterima.⁷

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan salah satu kewajiban yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Dalam hal ini, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dengan jelas mengatur tentang pendaftaran tanah, yang dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat 1. Pendaftaran tanah tersebut mencakup proses pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan data hukum terkait tanah, yang dilakukan secara terus-menerus, teratur, dan rutin oleh pemerintah. Proses ini sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum bagi setiap pemilik tanah dan dalam mengurangi potensi sengketa yang dapat timbul di masa depan. Namun, seiring perkembangan zaman, teknologi, dan kebutuhan investasi, pemerintah menerbitkan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai bagian dari pelaksanaan Undang-Undang Cipta Kerja. PP ini tidak mencabut PP No. 24 Tahun 1997, melainkan menyempurnakan dan memperbaharui beberapa ketentuan yang ada di dalamnya agar lebih adaptif terhadap perubahan zaman, khususnya dalam mendukung pelayanan yang cepat, transparan, dan efisien. PP No. 18 Tahun 2021 bukanlah aturan yang mencabut eksistensi PP No. 24 Tahun 1997, melainkan sebuah pembaruan yang menyesuaikan aturan lama dengan kebutuhan masa kini. Keduanya tetap digunakan secara berdampingan, di

⁷ Apit Rina Palupi, Djumadi Purwoatmodjo, and Adya Paramita Prabandari, "Analisi Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 948–957.

mana PP 24/1997 berfungsi sebagai dasar umum sistem pendaftaran tanah, sementara PP 18/2021 bertindak sebagai aturan pelaksana yang lebih teknis dan mutakhir, khususnya untuk mendukung kemudahan berusaha dan investasi dalam semangat reformasi birokrasi pertanahan di Indonesia.

Topik yang berkaitan dengan pertanahan, terutama yang melibatkan status tanah yang tercatat dalam surat Letter C, seringkali kurang mendapatkan perhatian atau pembahasan mendalam baik dalam literatur hukum maupun peraturan perundang-undangan yang ada. Akibatnya, banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami arti dan implikasi yang terkandung dalam status tanah yang tercatat dalam surat Letter C. Surat Letter C ini pada dasarnya hanya berfungsi sebagai dasar bagi pencatatan pajak tanah, bukan sebagai bukti kepemilikan yang sah atau dokumen yang menunjukkan status hukum tanah secara menyeluruh.⁸ Kurangnya pemahaman ini sering kali menimbulkan sejumlah masalah serius. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah ketidaklengkapan dan ketidakakuratan data yang tercatat dalam buku Letter C. Ketika informasi yang tercatat di dalamnya tidak lengkap atau tidak akurat, maka akan sulit untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai status hukum dan hak atas tanah tersebut. Hal ini menjadi masalah yang lebih besar jika proses pencatatan dan verifikasi data tidak dilakukan secara teliti atau menyeluruh. Tanpa adanya pencatatan yang akurat dan valid, informasi mengenai properti tersebut menjadi sangat rentan terhadap kekeliruan, yang dapat menimbulkan potensi konflik hukum dan sengketa antar pihak yang memiliki klaim atas tanah tersebut. Ketidakjelasan dalam pencatatan dan ketidaktepatan dalam pengelolaan data ini semakin memperburuk situasi karena bisa menyebabkan kerugian atau kebingungan di kalangan masyarakat, terutama bagi

⁸ Yulia Lestari, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Letter C Di Hadapan PPAT," 2022.

mereka yang bertransaksi atau mengandalkan status hukum tanah berdasarkan informasi dari buku Letter C yang tidak lengkap atau tidak sah.⁹

Penelitian yang dilakukan oleh Putri (2023) yang membahas mengenai penelitian berjudul “Peralihan Hak atas Tanah tanpa Sertifikat melalui Daluwarsa“ mengemukakan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan tanpa memerlukan sertifikat formal melalui mekanisme daluwarsa, di mana pihak tergugat dapat membuktikan penguasaan dan pengelolaan tanah selama dua hingga tiga puluh tahun. Penelitian ini relevan dalam menunjukkan alternatif pengakuan hak atas tanah meski tanpa sertifikat, yang berpotensi menambah kompleksitas perlindungan hukum bagi pembeli tanah Letter C.¹⁰ Demikian dengan Penelitian yang dilakukan Lestari (2022) yang berjudul "Perlindungan Hukum bagi Pembeli atas Jual Beli Tanah yang Masih Berstatus Letter C di Hadapan PPAT" membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah Letter C yang melibatkan PPAT dalam proses transaksi. Penelitian ini mengidentifikasi bahwa meskipun Letter C belum memiliki kekuatan pembuktian seperti sertifikat tanah, PPAT memiliki peran penting dalam memberikan jaminan legalitas transaksi melalui akta autentik.¹¹ Demikian penelitian yang dilakukan oleh Putra (2020) berjudul "Perlindungan Hukum Letter C Jika Terjadi Peralihan Hak Milik dalam Jual Beli Tanah" membahas perlindungan hukum Letter C sebagai alat bukti tertulis sesuai Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 24 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini juga mengkaji keabsahan transaksi jual beli tanah berstatus Letter C, yang dinyatakan sah apabila memenuhi syarat materiil, formal,

⁹ Hadi Saputro and Haniyah, “Analisis Implementasi Permohonan Hak Milik Atas Tanah Yang Masih Berstatus Letter C,” *Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2024): 98–115, <http://jurnal.anfa.co.id>.

¹⁰ Angie Kesuma Putri, “Akibat Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Resmi Sebagai Tanda Kepemilikan Apabila Terjadi Sengketa” 1, no. 2 (2023): 482–491.

¹¹ Lestari, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Berstatus Letter C Di Hadapan PPAT.” 2022.

serta sifat terang dan tunai sesuai UUPA dan Pasal 1320 KUH Perdata.¹² Demikian Penilaian yang dilakukan Layli (2020) berjudul "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah" yang membahas Buku Letter C berperan sebagai alat bukti permulaan dalam proses pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdota dan Pasal 164 HIR. Dokumen ini digunakan untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah, terutama terhadap tanah yang masih tunduk pada hukum adat dan belum bersertifikat. Dalam hal suatu bidang tanah atau objek tertentu belum pernah didaftarkan dalam sistem pertanahan nasional, kutipan Buku Letter C dapat dijadikan sebagai bukti awal yang mendukung klaim kepemilikan. Dengan bukti ini, pemilik tanah dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah agar memperoleh pengakuan hukum yang lebih kuat sesuai dengan peraturan yang berlaku.¹³ Demikian Penelitian yang dilakukan oleh Sadjarwo (2020) yang membahas mengenai Letter C Desa merupakan bukti lama dalam kepemilikan hak atas tanah yang dapat digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang bukti lama dapat dilakukan musyawarah mufakat oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik.¹⁴

Pada penelitian kali ini, penulis akan berfokus pada efektivitas penerapan PP No. 24 Tahun 1997 dalam menangani ketidaksesuaian objek tanah pada transaksi jual beli Letter C di Kabupaten Malang. Adapun alasan utama penulis memilih lokasi penelitian di Kabupaten Malang adalah karena penulis sedang melakukan penelitian di Kantor PPAT Ali Subhan, S.H., M.Kn. Kabupaten Malang. Selain itu, Kabupaten Malang merupakan wilayah yang tengah berkembang pesat dalam

¹² Robby Saprilla Manu Pratama Putra, "Perlindungan Hukum Letter C Jika Terjadi Peralihan Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah," 2020.

¹³ Dea Ammaliyatul Layli, "KUTIPAN BUKU LETTER C SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH," 2020.

¹⁴ Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, "Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah" 5, no. 1 (2020): 593–602.

hal transaksi properti, dengan banyaknya kegiatan jual beli tanah yang melibatkan objek-objek tanah berstatus Letter C. Ketidaksesuaian objek tanah dalam transaksi jual beli seringkali menjadi masalah hukum yang kompleks, sehingga penulis tertarik untuk mengangkat topik ini. Dengan melihat kondisi tersebut, penulis ingin menganalisis peran PPAT di Kabupaten Malang dalam menerapkan PP No. 24 Tahun 1997 yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas objek tanah dalam transaksi jual beli. Penulis juga ingin mengkaji bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli dalam menghadapi masalah ketidaksesuaian objek tanah serta bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli tanah Letter C. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang terhadap perbaikan praktik hukum terkait transaksi tanah di Kabupaten Malang, khususnya yang melibatkan Letter C. Dengan latar belakang tersebut, penulis memilih judul "**Analisis Permasalahan Hukum Terhadap Pengurusan Pendaftaran Tanah Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) (Studi di Kantor PPAT Ali Subhan, S.H., M.Kn. Kabupaten Malang)**", yang diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih dalam tentang regulasi dan peran PPAT dalam mendukung terciptanya kepastian hukum dalam transaksi tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sebagaimana telah diuraikan, penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana permasalahan hukum yang muncul dalam proses pengurusan pendaftaran tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)?

2. Bagaimana peran PPAT di Kabupaten Malang dalam mendukung implementasi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta hambatan dalam menyelesaikan masalah ketidaksesuaian objek pada tanah berstatus Letter C?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah peneliti uraikan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum yang muncul dalam proses pengurusan pendaftaran tanah Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran PPAT di Kabupaten Malang dalam mendukung implementasi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam membantu masyarakat mengurus perubahan status tanah dari Letter C menjadi SHM, serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi dalam menyelesaikan masalah ketidaksesuaian objek tanah Letter C dengan dokumen pertanahan yang berlaku, baik dari aspek yuridis maupun teknis.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa manfaat, diantaranya adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai PP No. 24 Tahun 1997 dalam menyelesaikan masalah ketidaksesuaian objek tanah dalam transaksi jual beli Letter C.

- b. Menjadi referensi bagi penelitian lain yang membahas topik serupa, khususnya dalam kajian hukum pertanahan dan perlindungan konsumen di bidang jual beli tanah.
- c. Memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian hukum terkait peran PPAT dalam menjamin kepastian hukum dan keabsahan objek tanah dalam transaksi jual beli.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Menjadi bahan masukan bagi pemerintah dalam menyempurnakan kebijakan dan peraturan yang terkait dengan pendaftaran tanah dan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah Letter C.
- 2) Memberikan landasan dalam merumuskan pedoman atau aturan yang memperkuat tanggung jawab PPAT dan transparansi dalam transaksi jual beli tanah.

b. Manfaat bagi Masyarakat

- 1) Menjadi pedoman bagi masyarakat, terutama pembeli tanah, mengenai hak-hak mereka dalam transaksi jual beli tanah berstatus Letter C dan upaya hukum yang dapat diambil jika terjadi ketidaksesuaian objek tanah.
- 2) Memberikan informasi yang berguna bagi penjual, PPAT, dan mengenai tanggung jawab mereka dalam menjamin keabsahan objek tanah, sehingga dapat tercipta transaksi yang lebih aman dan dapat dipertanggungjawabkan.

E. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi penerapan perlindungan hukum bagi pembeli tanah berstatus Letter C yang mengalami ketidaksesuaian objek tanah, dengan menelaah ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini juga bertujuan untuk menilai sejauh mana PPAT di Kabupaten Malang berperan dalam memastikan

kepastian hukum atas objek tanah dalam transaksi jual beli Letter C. Selain itu, penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli untuk melindungi hak-haknya jika terjadi ketidaksesuaian objek tanah, serta apakah peraturan yang berlaku sudah cukup memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen dalam transaksi pertanahan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum adalah pendekatan dan teknik-teknik yang digunakan dalam penelitian hukum untuk mengumpulkan, menganalisis data, serta mengambil kesimpulan atas isu hukum yang ada. Metode penelitian hukum melibatkan analisis dan interpretasi terhadap konsep hukum, yang mencakup pengidentifikasian, pengklasifikasian, dan penafsiran konsep-konsep hukum yang relevan. Penelitian hukum juga memerlukan pemahaman yang mendalam terhadap peraturan dan prinsip hukum yang berlaku untuk menemukan solusi dari permasalahan hukum.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris, yang bertujuan untuk mengkaji hukum dari perspektif eksternal dengan fokus utama pada perilaku sosial masyarakat terhadap penerapan hukum. Penelitian hukum empiris berorientasi pada pengamatan langsung atas interaksi masyarakat dengan aturan hukum yang berlaku, khususnya dalam konteks implementasi PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tata cara pendaftaran tanah, termasuk transaksi jual beli tanah berstatus Letter C. Penelitian ini dirancang untuk mengevaluasi sejauh mana peraturan tersebut dapat diterapkan secara efektif di tengah masyarakat, serta untuk menganalisis peran PPAT dalam menyelesaikan persoalan hukum yang berkaitan dengan ketidaksesuaian objek tanah. Melalui pendekatan

ini, penelitian bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam praktik dan memberikan gambaran mengenai solusi yang dapat diimplementasikan untuk meningkatkan kepastian hukum.

2. Lokasi Penelitian

Penulis akan melaksanakan penelitian di Kantor PPAT Ali Subhan, S.H., M.Kn. Kabupaten Malang. Kantor PPAT dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki peran yang sangat penting dalam proses pembuatan akta otentik terkait tanah, yang mana berhubungan langsung dengan aspek hukum mengenai transaksi tanah dan peralihan hak atas tanah. Selain itu, Kantor PPAT Kabupaten Malang merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam hal ini, sehingga menjadi sumber informasi yang relevan dan kredibel. Lokasi ini juga terletak di wilayah yang mudah dijangkau, yang memungkinkan penulis untuk melakukan observasi langsung serta berinteraksi dengan pihak-pihak yang terlibat, seperti pejabat PPAT dan masyarakat yang sedang menjalani proses jual beli tanah. Dengan memilih Kantor PPAT sebagai lokasi penelitian, diharapkan dapat memperoleh pemahaman yang mendalam tentang implementasi hukum yang berlaku serta praktek-praktek yang terjadi di lapangan.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, yang berarti penulis bertujuan untuk menggambarkan fenomena hukum yang terjadi terkait implementasi peraturan dalam transaksi jual beli tanah berstatus Letter C. Penulis akan mendalami data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan observasi di Kantor PPAT Kabupaten Malang, dengan tujuan memberikan gambaran yang jelas dan sistematis mengenai praktik dan prosedur hukum yang diterapkan oleh PPAT dalam transaksi tersebut. Penelitian ini akan

menggambarkan secara rinci mengenai tantangan yang dihadapi oleh PPAT dan pihak terkait dalam mengatasi ketidaksesuaian objek tanah, serta mengidentifikasi berbagai faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan implementasi hukum yang ada.

4. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa kategori utama, yakni data primer, dan data sekunder. Setiap kategori ini berperan penting dalam proses pengumpulan informasi yang relevan dan mendalam mengenai permasalahan hukum yang diteliti

a. Data Primer

Data primer merujuk pada data yang diperoleh langsung dari sumber utama yang berwenang atau memiliki keterkaitan langsung dengan isu yang sedang dibahas dalam penelitian ini. Dalam konteks penelitian ini, data primer akan diperoleh melalui wawancara dengan PPAT yang beroperasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. PPAT merupakan pihak yang memiliki otoritas dalam proses transaksi jual beli tanah, termasuk yang berstatus Letter C. Selain itu, data primer juga akan dikumpulkan melalui observasi langsung di lokasi yang relevan, seperti kantor pertanahan dan tempat transaksi, untuk mengamati secara langsung praktik hukum yang diterapkan dalam hal ini. Pengumpulan data primer ini bertujuan untuk memahami bagaimana implementasi PP No. 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah diterapkan dalam transaksi tanah berstatus Letter C serta peran PPAT dalam memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen yang terlibat.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui metode penelitian kepustakaan, yang mengandalkan berbagai sumber hukum tertulis yang sudah ada sebelumnya.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini melibatkan pendekatan perundang-undangan, sosiologi, dan kasus. Pendekatan perundang-undangan mengacu pada penggunaan legislasi dan regulasi yang berlaku sebagai landasan utama dalam penelitian ini. Pendekatan ini memerlukan pemahaman yang mendalam tentang struktur peraturan dan asas-asas hukum yang ada, khususnya yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian, yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peneliti akan mengkaji bagaimana peraturan ini diterapkan dalam transaksi jual beli tanah, terutama yang berstatus Letter C, dan bagaimana implementasinya mempengaruhi penyelesaian masalah hukum yang muncul.

Pendekatan sosiologi (*sociological approach*) digunakan untuk memahami hubungan antara masyarakat dan hukum. Pendekatan ini menekankan pentingnya interaksi sosial dalam kehidupan masyarakat, khususnya yang berhubungan dengan penerapan hukum dalam konteks transaksi tanah. Dalam hal ini, peneliti akan mempelajari bagaimana masyarakat berinteraksi dengan peraturan yang ada, sejauh mana hukum diterima, dipahami, dan diterapkan oleh masyarakat, serta bagaimana dinamika sosial dapat mempengaruhi pelaksanaan hukum tersebut. Fokus utama pendekatan ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor sosial yang dapat mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan penerapan hukum dalam masyarakat.

Pendekatan kasus juga digunakan untuk menganalisis masalah hukum secara lebih spesifik. Dalam pendekatan ini, peneliti akan memeriksa kasus nyata yang terjadi dalam

praktik, khususnya yang terkait dengan peralihan hak atas tanah. Peneliti akan menggali fakta material yang ada dalam setiap kasus untuk mengidentifikasi pola masalah hukum yang muncul, dan menganalisis bagaimana hukum diterapkan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk melihat secara langsung bagaimana hukum berfungsi dalam konteks kehidupan nyata dan memberikan gambaran lebih jelas mengenai penerapan hukum dalam situasi tertentu.

6. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua pendekatan utama, yaitu penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian pustaka (*library research*), yang bertujuan untuk memperoleh data yang komprehensif dan relevan dengan permasalahan yang diteliti.

a. Penelitian Lapangan (*field research*)

Penulis melakukan wawancara dengan PPAT yang bekerja di Kantor PPAT Ali Subhan, S.H., M.Kn. Kabupaten Malang. Wawancara ini dilakukan secara terbuka dan terstruktur untuk menggali informasi mendalam mengenai prosedur pendaftaran dan transaksi jual beli tanah, khususnya yang berkaitan dengan tanah berstatus Letter C. PPAT dipilih sebagai narasumber karena memiliki kewenangan dalam proses legalisasi transaksi tanah dan memiliki pengetahuan terkait dengan kebijakan dan peraturan yang mengatur hal tersebut.

b. Penelitian Pustaka (*library research*)

Penelitian pustaka juga digunakan untuk mendalami bahan-bahan yang bersifat teoretis dan normatif. Penelitian pustaka ini melibatkan pengumpulan data dari berbagai

sumber tertulis yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, artikel ilmiah, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang diteliti.

7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Pendekatan ini mengacu pada pengolahan data yang dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti wawancara dengan pejabat PPAT dan pihak terkait lainnya, serta hasil observasi di Kantor PPAT Kabupaten Malang. Dalam analisis kualitatif, peneliti akan mengkaji data secara mendalam untuk mengidentifikasi pola-pola dan tren yang muncul dari fenomena hukum yang diteliti. Proses ini melibatkan penafsiran dan pengorganisasian informasi yang diperoleh untuk membangun pemahaman tentang implementasi hukum yang berlaku, serta praktik yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan kewenangannya terkait transaksi tanah. Dengan menganalisis data secara sistematis, peneliti diharapkan dapat menghasilkan kesimpulan yang berbasis bukti dan relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika penulisan ini disusun secara terstruktur dengan tujuan untuk memberikan kemudahan bagi pembaca dalam mengikuti jalannya penelitian dan pemahaman yang lebih baik terhadap analisis yang disajikan. Pembagian bab dan subbab dalam penelitian ini bertujuan untuk memfasilitasi penjelasan yang mendalam mengenai topik yang dibahas. Sistem penulisan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup empat bab yang masing-masing dibagi dalam subbab-subbab sesuai dengan kebutuhan pembahasan. Berikut adalah sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang pentingnya penelitian ini dalam konteks transaksi jual beli tanah yang berstatus Letter C, perumusan masalah yang menggambarkan isu yang akan dianalisis, serta tujuan penelitian yang mengarah pada pemahaman lebih dalam mengenai efektivitas penerapan PP No. 24 Tahun 1997 dalam mengatasi masalah terkait objek tanah yang tidak sesuai. Penulis juga akan menjelaskan manfaat dan kegunaan penelitian ini, baik dari segi teori maupun aplikasi praktis. Metode penelitian yang digunakan, yang bersifat empiris, akan diuraikan pada bab ini untuk memberikan gambaran tentang bagaimana data dikumpulkan dan dianalisis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan mengulas teori dan literatur yang relevan mengenai transaksi jual beli tanah, perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi tersebut, serta penerapan peraturan yang berlaku, khususnya PP No. 24 Tahun 1997. Dalam bab ini juga akan dibahas penelitian terdahulu yang sejenis, untuk menilai kontribusi penelitian ini dalam menyelesaikan permasalahan yang ada. Fokus utama adalah bagaimana regulasi ini diimplementasikan di lapangan oleh PPAT dan pihak terkait lainnya, serta bagaimana penerapannya dapat meningkatkan kepastian hukum.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini akan memfokuskan analisis pada penerapan PP No. 24 Tahun 1997 yang terkait dengan jual beli tanah berstatus Letter C dalam praktiknya. Penulis akan mengkaji lebih dalam bagaimana regulasi tersebut diterapkan oleh PPAT dan pihak terkait lainnya dalam transaksi tanah. Dengan menggunakan pendekatan empiris, bab ini akan menggali data yang diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara dengan PPAT serta masyarakat yang terlibat dalam transaksi tanah

tersebut. Analisis ini bertujuan untuk memahami bagaimana efektivitas regulasi tersebut dalam memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli, serta untuk mengevaluasi potensi masalah yang mungkin muncul dalam penerapannya di lapangan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini akan menyajikan kesimpulan dari temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini, serta memberikan rekomendasi yang dapat diterapkan oleh pihak-pihak terkait, seperti PPAT, pembeli, dan pemerintah, untuk memperbaiki implementasi regulasi di lapangan. ivini diharapkan dapat memberikan wawasan baru mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah berstatus Letter C, serta saran untuk meningkatkan sistem pertanahan dan pendaftaran tanah di Indonesia.

