

KEPASTIAN HUKUM KUTIPAN BUKU LETTER C DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Hr Kilimanjaro,¹ Isdiyana Kusuma Ayu,² Pinastika Prajna Paramita³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249

khr905828@gmail.com

ABTRACT

This study analyzes the legal validity of letter C book quotations as the basis for the transfer of land rights through sale and purchase and the consequences of the sale and purchase law on the basis of proof of ownership of letter C book quotations. Legal materials consist of primary, secondary and tertiary legal materials collected through library research, then analyzed in a qualitative descriptive manner. The results of the study show that the legal validity of the Letter c book citation as the basis for the transfer of land rights through sale and purchase is valid based on Article 1320 of the Civil Code. Furthermore, the consequences of the law of sale and purchase on the basis of proof of ownership of the Letter C book quotation are the potential for ownership disputes and land boundaries, difficulties in the land certificate registration process, problems in land purchase and sale transactions, problems with taxes and fiscal obligations, legal uncertainty in the transfer of land rights, potential claims for compensation or cancellation, difficulties in the measurement and validation process, Challenges in applying for a development permit such as difficulty in obtaining a development permit and weak evidentiary power.

Keywords: Legal Certainty, Letter C, Land Rights

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis keabsahan hukum kutipan buku letter C sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan akibat hukum jual beli dengan dasar bukti kepemilikan kutipan buku letter C. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*), kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan hukum kutipan buku Letter c sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Selanjutnya, akibat hukum jual beli dengan dasar bukti kepemilikan kutipan buku Letter C adalah berpotensi sengketa kepemilikan dan batas tanah, kesulitan dalam proses pendaftaran sertifikat tanah, masalah dalam transaksi jual-beli tanah, masalah dengan pajak dan kewajiban fiskal, ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, potensi tuntutan ganti rugi atau pembatalan, kesulitan dalam proses pengukuran dan validasi, tantangan dalam pengajuan izin pembangunan seperti kesulitan mendapatkan izin pembangunan dan kekuatan pembuktian lemah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Letter C, Hak Atas Tanah

¹ Mahasiswa Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu karunia Tuhan yang begitu besar. Tanah mempunyai fungsional yang amat penting untuk kehidupan manusia dan semua ciptaan Tuhan Yang Maha Esa. Tak dapat terpisahkan, segala kehidupan di dunia tidak dapat luput dan lepas dari tanah, hal tersebut terjadi secara alami. Mengingat tanah menjadi tempat tinggal, tempat mencari sumber kehidupan, dan tempat dilahirkan serta dikembalikannya semua kehidupan berupa kematian, maka kaitan erat antara manusia dan tanah.

Selain itu, tanah mempunyai peran yang amat penting dalam kehidupan ini yakni mempunyai 2 (dua) fungsi sebagai *capital asset* dan *social asset*. Yang mana, dalam *capital asset* tanah menjadi modal dalam pembangunan dan tanah harus diperuntukkan serta dimanfaatkan sebesar-besarnya guna kesejahteraan rakyat secara adil dan rata dan dijaga kelestariannya. Sementara, dalam *social asset* tanah menjadi sarana penyatu antara kesatuan dan persatuan diantara lingkup masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.⁴

Mengingat adanya tanah sangat penting bagi kehidupan semua makhluk hidup terutama manusia dalam hal ini. Indonesia sebagai negara yang bercorak agraris tak dapat terlepas atas keberadaan tanah. Tanah yang tak dapat hanya ditinjau dari aspek agrarisnya saja akan tetapi juga meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia. Tanah memiliki nilai lebih oleh karena itu tersemat sebutan tanah air dan tumpah darah di bangsa Indonesia guna menunjukkan wilayah negara Indonesia yang menggambarkan kondisi yang didominasi tanah air tanah yang berdaulat.⁵

Dalam pandangan yuridis, tanah berarti permukaan bumi, sementara hak atas tanah yakni hak atas bagian tertentu atas permukaan bumi yang cakupannya terbatas, berdimensi 2 (dua) dengan urusan panjang kali lebar yang telah diatur dalam hukum tanah. Tanah diberi dan dimiliki oleh orang-orang dengan hak yang telah disediakan sesuai mandat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk dipergunakan serta dimanfaatkan. Di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi, hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal tersebut memberi sebuah wewenang untuk dapat menggunakan tanah tersebut, begitu pula tubuh bumi, air dan ruang berada di atasnya sekadar dipergunakan untuk kepentingan yang

⁴ Achmad Rubaie..Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Malang: Bayumedia Publishing. 2007. Hlm. 32

⁵ Bernhard Limbong, Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, Hlm. 27.

berkaitan langsung dengan menggunakan tanah tersebut dalam batas-batas tertentu menurut undang-undang tersebut dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi kedudukannya. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan berupa wewenang pada pemegang hak kepemilikannya untuk dapat dipergunakan dan mengambil manfaat atas tanah miliknya. Frasa kata “mempergunakan” memiliki arti hak atas tanah dipergunakan guna kepentingan mendirikan sebuah bangunan. Sementara, frasa “mengambil manfaat” berarti hak atas tanah tidak dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, melainkan untuk dimanfaatkan bagi kepentingan kegiatan perkebunan, pertanian, peternakan dan perikanan.

Sebagaimana dalam hukum tanah, hak atas tanah adalah objek hukum tanah ialah hak enguasaan atas tanah. Hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang memuat serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan perbuatan/sesuatu yang mengani tanah tersebut. Kemudian, sesuatu yang wajib atau dilarang untuk dilakukan, yang merupakan isi muatan penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur perbedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang telah diatur dalam Hukum Tanah.

Hukum tanah ialah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁶ Hukum tanah tidak mengatur segala aspek, akan tetapi hanya salah satu aspek diantaranya yaitu, aspek yuridisnya yang disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah. Dengan begitu, hukum tanah mencakup keseluruhan aturan-aturan hukum baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang secara keseluruhan memiliki objek pengaturan yang sama baik hak atas penguasaan tanah sebagai lembaga hukum serta sebagai hubungan hukum yang konkret beraspek publik dan privat yang telah disusun secara sistematis, sehingga menjadi suatu kesatuan yang satu sistem.⁷ Dalam UUPA selain hubungan hukum dalam hukum adat juga memiliki hubungan kosmis-magis-religius yang terjalin tidak hanya antara individu dengan tanah akan tetapi juga antar kelompok anggota elemen masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechtsgemeenschap*) di dalam hubungan dengan hak ulayat.⁸

Tanah adat di identikan dengan Hak Ulayat dari masyarakat hukum adat. Hak ulayat merupakan hak yang dimiliki oleh suatu persekutuan hukum adat (Desa/Suku), yang mana masyarakat tersebut memiliki hak untuk menguasai tanah, dalam pelaksanaannya diatur oleh

⁶ Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Rajawali, 1999, Hlm 46

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* Jakarta:Djambata, 2007, Hlm. 3

⁸ Jhon Salindeho, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, Hlm. 1

ketua persekutuan yakni Kepala Suku, Kepala Desa yang bersangkutan.⁹ Pada mulanya, masyarakat mempergunakan tanah hanya sebatas guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Tanah dipergunakan secara bersama-sama yang kemudian hasilnya dibagikan secara adil dan merata, sistem ini disebut dengan komunalistik religius. Perubahan penggunaan tanah juga merubah berbagai aspek, hal ini terjadi oleh beberapa faktor diantaranya ideologi, politik, ekonomi dan kepentingan-kepentingan lainnya yang juga turut berpengaruh atas proses transformasi tanah-tanah yang dimiliki oleh rakyat.¹⁰

Seiring berjalannya waktu, transformasi tanah diikuti dengan problem-problem tanah yang akan selalu hadir di kehidupan masyarakat hingga kini. Secara empiris hal tersebut sangat melekat dengan kehidupan sehari-hari yang menjadi semakin kompleks dengan perubahan kebutuhan manusia akan tanah dan berbagai kebijakan.¹¹ Hal tersebut, berdasarkan kebutuhan kehidupan bermasyarakat yang semakin mengalami peningkatan seiring dipengaruhi dengan pertumbuhan industri, pertumbuhan penduduk, maupun kegiatan manusia lainnya. Penting untuk disadari, tanah sebagai benda tidak bergerak banyak menimbulkan konflik berkepanjangan jika dikaitkan dengan pertumbuhan penduduk, industri, dan kegiatan kehidupan sehari-hari manusia lainnya. Yang mana faktor tersebut meningkat yang berimbas pada fungsi tanah yang tak hanya sebagai tempat untuk tinggal ataupun bercocok tanah, akan tetapi juga dipergunakan sebagai barang jaminan guna memperoleh dana pinjaman dari lembaga keuangan ataupun dialih fungsikan oleh pemilik terhadap pihak lain. Hal tersebutlah yang menunjukkan begitu penting peranan tanah dalam kehidupan manusia. Sekalipun, kepemilikan tanah telah diatur dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagai pelaksana UUPA tetapi, secara lapangan masih banyak ditemui persoalan dalam hal pembuktian kepemilikan tanah. Oleh karenanya, tidak menjadi hal yang mengejutkan jika di kehidupan bermasyarakat kerap kali terjadi konflik yang berhubungan dengan tanah.

Dalam Pasal 4 ayat 2 UUPA disebutkan,

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan

⁹ G. Kataspoetro dkk, Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta 1991, Hlm. 88.

¹⁰ Munir, Perebutan Kuasa Tanah, Jakarta: Lappera Pustaka Utama, 2002, Hlm. 2.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005, Hlm. 1.

dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Yang artinya tanah diberikan dan dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan hak yang telah diwadahi oleh UUPA untuk dapat dipergunakan dan dimanfaatkan. Peralihan kepemilikan tanah terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu, contohnya ialah tukar menukar, jual beli, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.¹²

Hukum yang ada di Indonesia bertujuan menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat, hal ini sebagaimana refleksi Pancasila Sila Kelima yang merupakan filsafat hukum bagi Indonesia. Hal tersebut berarti tercapainya kemakmuran rakyat dalam pemanfaatan dan penggunaan tanah yang berkeadilan sosial.¹³ Dimana, keadilan sosial merupakan tujuan dari pengelolaan pertanahan di Indonesia yang tidak dapat dilepaskan dari pengaturan pertanahan di masa kolonial yang tidak erkeadilan sosial dan hanya membawa penderitaan bagi pribumi. Di masa kolonial, hak-hak atas tanah di Indonesia dapat dikelompokkan menjadi 3 jenis, yaitu :

1. Hak-hak asli masyarakat adat
2. Hak-hak tanah menurut hukum barat
3. Tanah Swapraja (tanah bagian dari daerah Hindia-Belanda yang diberi gelar/sebutan Sunan, Sultan, Raja atau nama adat lainnya.

Dari penjelasan diatas diketahui bahwa sebelum tahun 1960 terjadi dualisme hukum pertanahan di Indonesia. Hukum tanah tersebut tunduk terhadap hukum tanah di masa kolonial (tanah eropa) yang diatur dalam hukum perdata barat, sementara penduduk asli Indonesia (pribumi) sendiro tunduk terhadap hukum adat yang tidak memiliki bukti tertulis atas tanah tersebut. Dengan ini, masyarakat pribumi berhak untuk melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan perlindungan hukum atas kepemilikan atas tanah melalui penertiban tanda bukti kepemilikan atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut sebagai salah satu upaya dalam menciptakan kepastian hukum di dibidang pertanahndi indonesia. Artinya, pendaftaran atas tanah berhubungan dengan usaha dalam rangka menjamin kepastian hukum oleh pemerintah yang diadakan di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran sangat penting karena merupakan awal dari proses lahirnya bukti kepemilikan atas tanah yang sah dimata hukum yaitu berupa sertifikat tanah. Oleh karena itu, UUPA memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

¹² Harun Al Rashid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya), Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986, Hlm. 48.

¹³ R.Z Titehelu, 2016, Penetapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Deepublish, Yogyakarta, hal. 89.

NKRI.¹⁴ Proses pendaftaran atas tanah tersebut bertujuan menjamin kepastian hukum dan mendapatkan alat bukti yang kuat secara sah dimata hukum. Namun, membutuhkan bukti awal (pertama) atas kepemilikannya, dimana masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya dapat membuktikan kepemilikan tersebut melalui penguasaan fisik tanah yang akan didaftarkan menjadi sertifikat, proses kepengurusan sertifikat tersebut dapat berupa Letter C, Ketitir, Pethuk, Girik dan penyebutan lainnya. Proses peralihan hak atas tanah dengan alat bukti Kutipan Buku Letter C dilakukan dari tangan ke tangan yang dapat berbentuk tanah yang sangat luas dan selanjutnya dipecah atau dibagi-bagi menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil lagi. Proses peralihan hak atas tanah Letter C tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Lurah. Sehingga, masyarakat beranggapan bahwa Letter C merupakan bukti hak atas tanah yang sah, padahal tanda bukti kepemilikan tanah yang sah adalah Sertifikat tanah. Karena, Kutipan Buku Letter C hanya dijadikan dasar pencatatan penariakn pajak di masa kolonial dahulu saja.

Dari Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan Letter C hanya dijadikan bukti pertama pendaftaran sertifikat kepemilikan atas tanah dan bukan sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Dalam hal ini, Letter C sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah, sebagaimana Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Nomor 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL yang menyatakan bahwa Letter C dapat menjadi surat/dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan secara fisik guna dijadikan bukti awal dalam pendaftaran tanah. Secara hukum disebut sebagai Pendaftaran Tanah Pertama Kali.

Tujuan pendaftaran tanah tersebut dijelaskan pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

1. Guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang telah terdaftar dengan mudah dan dapat dibuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Guna menyediakan informasi pada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat mendapatkan data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah yang terdaftar.
3. Guna terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁴ Supriadi, 2012, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 152

Jaminan kepastian hukum melalui pemberian sertifikat tanah, mencakup kepastian terkait subjek dan objek dan status tanah. Pemegang hak merupakan subjek hukum yang memenuhi syarat dalam memperoleh hak. Subjek hukum dapat berupa perorangan, badan hukum, maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum yang sesuai dengan ketentuan berlaku. Tujuan pendaftaran tanah terbut guna menciptakan kepastian hukum sebagaimana dengan ketertiban administrasi pertanahan.¹⁵

Letter C juga dapat dijualbelikan, namun tedapat permasalahan peralihan hak dengan dasar penggunaan Letter C. Hal tersebut terjadi pada Studi Putusan Nomor 207/Pdt.G/2021/PN SDA terkait sengketa tanah yang telah diperjual belikan oleh penjual sebagai tersangka dengan alat bukti kepemilikan yang hanya berupa Letter C. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu ada peralihan terkait kepastian hukum dari Letter C sebagai dasar peralihan hak tanah dan bentuk perlindungan terhadap pembeli yang melakukan pembelian dengan dasar hak atas tanah dengan Letter C.

Dalam Studi Putusan Nomor 207/Pdt.G/2021/PN SDA, penjual dalam hal ini telah melakukan wanprestasi dengan melarikan diri dan tidak menunaikan perjanjian jual beli yang telah diselenggarakan di hadapan Notaris. Sehingga, penjual (tersangka) dalam hal ini mendapatkan sanksi berupa pemanggilan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo dikarenakan pembeli dalam hal ini pelapor telah mengajukan gugatan kepada tersangka karena diduga telah melarikan diri dan tidak diketahui tempat tinggalnya. Sedangkan, akad jual beli yang telah dilangsungkan dihadapan Notaris hanya sebatas dengan menggunakan alat tukar bukti Letter C saja. Namun, penjual dalam hal ini berjanji akan melakukan proses peralihan kepemilikan dengan mensertifikatkan tanah tersebut menjadi milik pembeli.

Oleh karena itu, pentingnya kedudukan pendaftaran tanah yang berkekuatan hukum secara sah sebagaimana UUPA maka pemerintah berkewajiban untuk mendaftarkan tanah adat untuk kepemilikan tersebut agar mempunyai alat bukti yang kuat. Oleh karena itu, maka peneliti ingin melakukan anlisis terhadap kepastian kedudukan Letter C tersebut yang digunakan sebagai alas hak pertama dalam pendaftaran tanah yang hanya sebagai bukti pembayaran pajak di masa kolonial. Sehingga, penulis tertarik untuk menganalisis dengan judul “

Berdasarkan penulisan latar belakang di tersebut, dapat dirumuskan masalah diantaranya: Pertama, bagaimana keabsahan hukum kutipan buku letter C sebagai dasar

¹⁵ Ibid. hal. 11

peralihan hak atas tanah melalui jual beli? kedua, bagaimana akibat hukum jual beli dengan dasar bukti kepemilikan kutipan buku letter c?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*), kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Hukum Kutipan Buku Letter C Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Cara Jual Beli.

1. Kutipan Buku Letter C

Letter C pada dasarnya tidak bisa dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah, tetapi dapat berfungsi sebagai dokumen awal dalam bentuk tertulis. Sekitar tahun 1813, Letter C yang menunjukkan pembayaran pajak bisa dipakai sebagai dasar untuk mengajukan hak atas tanah. Namun, dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dari konversi hak lama (Letter C), sering kali ditemukan perbedaan antara luas tanah yang tertera di Letter C dan hasil pengukuran dari Kantor Pertanahan. Perbedaan ini disebabkan oleh metode pengukuran tanah yang masih manual dan menggunakan alat yang sederhana pada masa itu.¹⁶

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan, Letter C masih diakui sebagai bukti hak atas tanah. Namun, setelah implementasi UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah, hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah. UUPA dan peraturan-peraturan tersebut tidak lagi memungkinkan penerbitan hak-hak yang mengikuti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau hukum adat setempat, kecuali jika dijelaskan bahwa hak tersebut adalah hak adat.

Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan yang sah, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA mengatur kewajiban

¹⁶ Ignatius Harun Natadiarta, Nabitus Sa'adah, Anggita Doramia Lumbanraja, "Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali", NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (20120), hlm.508.

untuk mendaftarkan tanah adat, terutama Hak Milik Adat. Pasal 19 ayat (2) UUPA juga mewajibkan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, mengingat masih rendahnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Banyak orang masih menganggap tanah milik adat yang dikuasai melalui Letter C sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Namun, sesuai dengan Surat Direktur Jenderal Pajak tanggal 27 Maret 1993, Nomor: SE-15/PJ.G/1993, yang melarang penerbitan Letter C Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II), penerbitan Letter C telah dihapus di beberapa wilayah Jakarta oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, menunjukkan bahwa perubahan dalam regulasi semakin mempertegas pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.¹⁷

Selama ini hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia adalah UUPA sehingga seluruh kegiatan yang berkaitan dengan agraria ataupun pertanahan harus berdasar pada UUPA. Akan tetapi tidak satupun Pasal dalam UUPA yang menjelaskan terkait Letter C, padahal Letter C merupakan golongan alat bukti lama hak atas tanah yang pemberlakuannya harus didaftarkan terlebih dulu menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuktian hak lama sendiri diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, dimana hak atas tanah berasal dari pengkonversian hak lama yang wajib dibuktikan menggunakan alat-alat bukti lain terkait adanya hak tersebut berupa bukti-bukti secara tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan oleh yang bersangkutan.

Dalam pasal tersebut terdapat penjelasan yang menyebutkan macam-macam bukti lama kepemilikan hak atas tanah yang dapat dipergunakan untuk kegiatan pendaftaran tanah, di bagian penjelasan tersebut tidak disebutkan bukti lama berupa Letter C. Namun, pada Pasal 24 Ayat (1) huruf k PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bentuk-bentuk yang dapat digunakan sebagai bukti tertulis yang diantaranya: a. Petuk Pajak Bumi/Landrente; b. Girik; c. Pipil; d. Kekitir; e. Verponding Indonesia.

Yang sebelumnya diberlakukannya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Desa pada Pasal tersebut dikelompokkan dalam Verponding Indonesia, maka Letter C juga merupakan alat bukti dalam

¹⁷ Yusman, Ginung Pratidina, Agus Purwanto, Risky Waldo, Sa'an, Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, BHAKTI HUKUM Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Vol. 1, No 1, (Januari: 2022), Hlm. 76-77.

pengkonversian sebagaimana Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Pengesahan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah yang mengatur perihal permohonan sebagai penegasan terkait hak-hak yang tidak dijelaskan didalam suatu surat hak tanah yang diajukan pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai tanda bukti haknya, yakni surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang dan dapat mengajukan surat keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti tersebut, menerangkan lokasi tanah tersebut, menerangkan siapa pemilik yang memiliki hak tersebut disertai dengan keturunan surat/surat jual beli jika ada, dalam hal ini disebut dengan Letter C.

Dimana, diperkuat dengan surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah yang ditegaskan dianggap sebagai tanda bukti hak sesuai Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962. Pada huruf b dalam surat tersebut dinyatakan bahwa surat-suara asli jual beli, ijab dan/atau tukar menukar yang dibuat di hadapan Kepala Desa sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 di wilayah-wilayah yang hingga per tanggal 24 September masih belum dilakukan pemungutan terhadap pajak hasil bumi/verponding Indonesia dapat dianggap sebagai tanda bukti hak.

Oleh karena itu, dapat ditarik kesimpulan bahwa Letter C merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah sebagai alat bukti yang secara tertulis dalam pembuktian hak lama atas tanah pada kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana PP No. 10 Tahun 1961 jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Namun, pada dasarnya Letter C bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang cukup kuat selayaknya sertifikat dengan kata lain Letter C sebagai alat bukti yang lemah pada kepemilikan hak atas tanah.

Letter C sama halnya dengan girik atau petuk sebelumnya yang hanya berfungsi sebagai tagihan pajak bumi. Letter C ini berlaku sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, setelah UUPA Nomor 5 Tahun 1997 diterbitkan Letter C digunakan sebagai bukti resmi untuk mendaftarkan atau

mengubah tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸

Selain itu di tahun 2026 Dokumen-dokumen seperti Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, dan Letter C/Verponding Indonesia, yang saat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah, akan dinyatakan tidak berlaku. Dokumen-dokumen tersebut yang merupakan bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan hanya dapat berfungsi sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 96, dinyatakan bahwa bukti tanah adat tidak lagi berlaku sebagai alat pembuktian. Selain itu apabila kita merujuk pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 16 tahun 2021, yang merupakan perubahan ketiga dari regulasi pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 76 A ayat (1) juga menyatakan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat akan di anggap tidak berlaku setelah lima tahun sejak diterapkannya Peraturan Pemerintah tersebut. Namun status tanah milik adat masih dapat didaftarkan melalui mekanisme pengakuan hak dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 76 A ayat 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.¹⁹

2. Peralihan Tanah Dengan Cara Jual Beli Dengan Dasar Letter C

Peralihan hak adalah suatu tindakan hukum yang bertujuan memindahkan hak atas barang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak. Proses ini dapat dilakukan melalui berbagai jenis transaksi, seperti jual-beli, tukar-menukar, dan hibah, yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dan harus memenuhi syarat tertentu. Dalam konteks peralihan hak atas tanah ini mencakup tidak hanya transaksi jual-beli, tetapi

¹⁸ Ibid., hlm. 104.

¹⁹ <https://mimbar.co.id/benarkan-leter-c-petuk-girik-pipil-tidak-berlaku-lagi-ini-penjelasan-bpn-kota-depok/> diakses. 01/11/2024.

juga hibah, tukar-menukar, pemberian melalui wasiat, serta tindakan hukum lain yang bertujuan memindahkan hak kepemilikan atas tanah.²⁰

Peralihan Hak Atas Tanah terjadi ketika hak atas tanah berpindah dari satu individu atau badan hukum ke individu atau badan hukum lainnya. Proses ini dapat terjadi melalui dua mekanisme yaitu Perbuatan Hukum dan Peristiwa Hukum. Perbuatan Hukum mencakup transaksi yang dilakukan secara sukarela seperti jual-beli atau hibah, waris dan seterusnya sedangkan Peristiwa Hukum meliputi kejadian yang secara otomatis mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terdapat beberapa jenis peralihan Hak Atas Tanah, antara lain jual-beli, tukar-menukar, penghibahan, dan hibah wasiat. Masing-masing jenis peralihan ini memiliki karakteristik dan prosedur yang berbeda.

Pada peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan dengan cara jual beli, jual beli apabila Menurut definisi dalam ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual beli merupakan tindakan hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang dilaksanakan secara jelas, langsung, dan nyata. "Jelas" mengacu pada pelaksanaan transaksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebelumnya di hadapan kepala desa atau kepala adat. "Langsung" berarti pembayaran dilakukan secara simultan dengan pemindahan hak oleh penjual, sementara

²⁰ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak atas Tanah Negara*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hal. 15.

"nyata" menunjukkan bahwa jual beli tersebut merupakan tindakan yang terlihat dan konkret.²¹

Jual beli tanah itu sendiri apabila kita rujuk pada ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada dasarnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian ini dimaksudkan agar nantinya akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.²²

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) iyu sendiri adalah pejabat umum yang berwenang untuk menyusun akta pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya terkait dengan pembebanan hak atas tanah di mana bentuk aktanya telah ditetapkan sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mencakup pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, termasuk transaksi jual beli dan berbagai perbuatan hukum lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.²³

Akta yang disusun oleh PPAT berfungsi sebagai tanda bukti bahwa telah terjadi suatu peristiwa hukum, khususnya dalam transaksi jual beli hak atas tanah, sekaligus berperan dalam mengurangi potensi sengketa di masa mendatang. Oleh karena itu, dalam praktik jual beli hak atas tanah saat ini, diharapkan adanya kepastian hukum yang terjamin melalui proses pendaftaran tanah sebelum pelaksanaan transaksi, sehingga kegiatan tersebut dapat dilakukan dengan lebih aman dan terstruktur.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah harus dihadiri oleh penjual dan pembeli yang melakukan transaksi tersebut atau oleh kuasa mereka dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

²¹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Legality, Yogyakarta, hal.209.

²² Ibid.,hal.212

²³ Inicafony Prasasti, Yunanto, Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo, Jurnal Notarius, Volume 14 Nomor 1 Tahun 2021, hal.255

Para saksi tersebut memberikan keterangan mengenai kehadiran pihak-pihak atau kuasa mereka, keberadaan dokumen yang tercantum dalam akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak-pihak yang terlibat. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta kepada semua pihak terkait dan menjelaskan isi serta maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang perlu dilakukan selanjutnya. Akta tanah yang diterbitkan oleh PPAT dibuat dalam dua salinan asli, di mana satu salinan disimpan di kantor PPAT dan salinan lainnya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pemindahan hak. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat akan menerima salinan dari akta tersebut.²⁴

Pembuatan akta jual beli tanah yang belum bersertifikat, yang dalam hal ini masih berada pada kategori Letter C diatur dalam penjelasan bahwa:

- a. Harus disertai dengan surat bukti hak atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.
- b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan setempat atau surat keterangan dari Kepala Desa /Kelurahan untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan.

Proses penyusunan akta jual beli tanah yang berstatus Letter C oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan melalui beberapa langkah. Langkah-langkah tersebut adalah:

- a. Penjual dan pembeli yang telah mencapai kesepakatan mengenai harga, kemudian secara bersama-sama mendatangi Ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) untuk menginformasikan tentang transaksi jual beli tanah tersebut, di mana Kepala Dusun juga dilibatkan dalam proses jual beli itu.
- b. Untuk transaksi jual beli tanah yang berstatus Letter C, proses tersebut wajib dilakukan di hadapan Kepala Desa, disaksikan oleh para saksi, termasuk perangkat desa dan masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi tanah tersebut.
- c. Jual beli tanah yang masih berstatus letter c juga wajib dilakukan dihadapan PPAT dengan menyerahkan dokumen-dokumen berikut:
 - 1) Pihak penjual harus menyerahkan:

²⁴ Yulia Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, (Universitas Islam Sultan Agung. 2022). Hlm. 84.

- a) Fotokopi *Letter C*
- b) Kutipan *Letter C*
- c) Surat pernyataan penguasaan dan pemilikan tanah yang dilegalisir oleh Kepala Desa dan dikuatkan oleh Camat.

Surat pernyataan tersebut berisi keterangan yang menyatakan:

- (1) Membenarkan letter C tersebut.
- (2) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
- (3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak tersebut.
- (4) Surat Keterangan dari Kelurahan/Kecamatan atau Kepala Desa yang menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa.
- (5) Surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan atau Kepala Desa bahwa tanah tersebut sedang tidak diperjual-belikan kepada siapapun dan tanah yang akan dijual tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain
- (6) Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) penjual beserta Kartu Keluarga (KK) harus disediakan. Jika salah satu dari suami atau istri pemilik hak atas tanah tidak dapat hadir saat penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, maka diperlukan surat persetujuan yang dilegalisasi oleh Notaris. Untuk hak atas tanah yang diperoleh melalui warisan, WNI Pribumi wajib menyerahkan salinan surat keterangan waris yang ditandatangani dan diketahui oleh RT, RW, Lurah, dan Camat (salinan harus dibawa saat pembuatan akta jual beli).

Sementara itu, WNI non Pribumi harus menyerahkan salinan surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris atau berdasarkan penetapan Pengadilan, sesuai ketentuan dalam Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969, serta Pasal 111-112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

- (7) Surat Nikah, apabila penjual sudah menikah dan bila ada perjanjian kawin salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai.
- (8) Surat Setoran BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan).

- (9) Tanda pajak SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) tahun terakhir, berupa pajak bumi dan bangunan 1 (satu) tahun tertentu dengan obyek pajak berupa bumi, dan bangunan.

2) Pihak pembeli menyerahkan:

- a) Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Hal ini bertujuan untuk menentukan apakah pembeli memiliki hak untuk membeli tanah tersebut (Pasal 21 UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA).
- b) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan selanjutnya disingkat UU No 20 Tahun 2000 tentang BPHTB menyatakan dalam Pasal 9 ayat (1) bahwa "Pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk jual beli mulai berlaku sejak tanggal pembuatan dan penandatanganan akta," dan ayat (2) menegaskan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat perolehan hak, sesuai dengan ketentuan pada ayat (1).
- c) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), berdasarkan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.
- d) Kuitansi pelunasan harga jual beli.

Proses pembuatan akta jual beli untuk tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan jual beli tanah yang sudah bersertifikat. Namun, dokumen yang dilampirkan harus disertai dengan surat bukti hak atau Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa pihak terkait menguasai bidang tanah tersebut.

Selain itu, diperlukan surat keterangan dari Kantor Pertanahan setempat yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat, atau surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kantor pertanahan. Setelah semua dokumen persyaratan dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, barulah jual beli tanah dapat dilaksanakan di hadapan PPAT.²⁵

²⁵ Ita Sari Rahayu, Analisis Yuridis Fungsi Letter C Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang, *Skripsi Hukum*, Universitas Negeri Semarang, Tahun 2016, hal.103

Langkah-langkah yang harus diambil oleh PPAT setelah pihak-pihak menyerahkan dokumen kelengkapan untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah:

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta, PPAT diwajibkan untuk terlebih dahulu memeriksa di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian data terkait dengan daftar yang tersedia di Kantor Pertanahan setempat (Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).
- b. Akta harus menggunakan formulir yang telah ditetapkan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).
- c. Jika diperlukan izin untuk peralihan hak, izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta disusun (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
- d. Sebelum akta pemindahan hak atas tanah dibuat, calon penerima hak harus mengeluarkan pernyataan yang menyatakan:
 - 1) Bahwa ia tidak akan menjadi pemegang hak atas tanah melebihi batas maksimum penguasaan tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2) Bahwa ia tidak akan menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 3) Bahwa ia menyadari bahwa jika pernyataan dalam poin a dan b tidak benar, maka tanah yang melebihi batas atau tanah absentee tersebut akan menjadi objek landreform;
 - 4) Bahwa ia bersedia menanggung semua konsekuensi hukum jika pernyataan dalam poin a dan b terbukti tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak mengenai maksud dan isi pernyataan tersebut.
- e. Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut atau oleh perwakilan yang dikuasakan melalui surat kuasa tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).

- f. Proses pembuatan akta oleh PPAT harus disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum, berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku. Saksi-saksi tersebut memberikan keterangan mengenai kehadiran pihak-pihak atau kuasa mereka, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, serta pelaksanaan perbuatan hukum oleh pihak-pihak terkait (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).
- g. PPAT memiliki kewajiban untuk membacakan akta kepada pihak-pihak yang terlibat dan memberikan penjelasan mengenai isi serta maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang perlu dilakukan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).
- h. Akta yang disusun oleh PPAT harus dibacakan dan dijelaskan isinya kepada pihak-pihak yang terlibat dengan kehadiran minimal dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT secara bersamaan (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- i. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta, PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen-dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan dibuatkan sertifikat hak atas tanah. Selain itu, PPAT harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak yang terkait mengenai penyerahan akta tersebut (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada Pasal 40 ayat (1) dan (2) menetapkan bahwa:
 - 1) PPAT diwajibkan untuk mendaftarkan dokumen paling lambat tujuh hari kerja setelah tanggal penandatanganan akta, dan harus menyerahkan akta beserta dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

- 2) PPAT juga wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pihak-pihak yang terkait mengenai penyerahan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Meskipun penyerahan akta jual beli tanah ke Kantor Pertanahan yang dilakukan oleh sebagian besar PPAT tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini tidak mengakibatkan batalnya akta jual beli tanah tersebut. Selain itu, tidak terdapat satupun ketentuan hukum yang menyatakan bahwa keterlambatan dalam penyerahan akta jual beli tersebut akan membuat akta tersebut batal demi hukum.²⁶

Meskipun pengirimannya terlambat, Kepala Kantor Pertanahan tetap harus memprosesnya. Namun, PPAT yang terkait bertanggung jawab atas segala konsekuensi, termasuk kerugian yang dialami pihak-pihak yang terlibat, akibat keterlambatan pengiriman berkas tersebut.

3. Keabsahan Hukum

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar Kutipan Buku Letter C sebagai dasar peralihan hak atas tanah adalah sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menetapkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Namun Peralihan tanah melalui jual beli harus terlebih dahulu dilakukan dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal demikian ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini penting untuk memastikan kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah, terutama bagi tanah yang belum bersertifikat dan masih dalam kategori Letter C. Akta jual beli ini nantinya diperlukan untuk memperoleh sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan langkah krusial untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di masa depan. Dengan demikian terdapat jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

²⁶ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal.477

Meskipun peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan menggunakan dasar buku kutipan letter C itu sah secara hukum namun hal tersebut mempunyai beberapa kelemahan yaitu:

a. Masalah luas tanah

Permasalahan perbedaan luas tanah muncul akibat ketidakakuratan luas yang tercantum dalam Letter C sebagai dasar bukti kepemilikan sebelum terbitnya sertifikat tanah. Hal ini disebabkan pengukuran tanah yang dilakukan dengan alat sederhana dan tanpa menerapkan teknik kadastral yang tepat. Pada masa pendataan, alat yang digunakan, seperti meteran, kurang akurat dan batas-batas tanah tidak ditandai dengan patok beton yang permanen. Kepala Seksi Pengukuran Tanah menjelaskan bahwa Letter C merupakan produk lama yang tidak menggunakan metode pengukuran kadastral modern, sehingga hasilnya tidak akurat. Akibatnya, tanda batas yang digunakan mudah hilang atau bergeser, yang seringkali menimbulkan masalah dalam penetapan batas dan pengukuran bidang tanah yang sedang diajukan.²⁷

b. Masalah kekuatan pembuktian lemah

Kutipan buku Letter C, yang merupakan suatu jenis surat, sebenarnya tidak termasuk dalam kategori akta, melainkan lebih tepatnya dikategorikan sebagai buku register yang secara khusus diatur dan dijelaskan dalam Pasal 1881 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Surat ini memiliki fungsi yang sangat penting, yaitu sebagai salah satu alat bukti yang dapat digunakan untuk menunjukkan kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemiliknya, di mana nama pemilik tanah tersebut tercatat dengan jelas dan akurat di dalam surat yang dimaksud.

Meskipun saat ini pengajuan surat Letter C sebagai alat bukti tertulis di dalam persidangan dianggap kurang relevan dibandingkan dengan jenis bukti lainnya, penting untuk dicatat bahwa surat ini masih dapat diajukan ke pengadilan, dengan catatan harus dilengkapi dengan berbagai bukti lain yang mendukung keberadaan dan keabsahan klaim tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun kekuatan pembuktian dari surat Letter C bersifat bebas dan tidak terikat pada

²⁷ Ignatius Harun Natadiarta, Nabitus Sa'adah, Anggita Doramia Lumbanraja, "Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali", NOTARIUS, Vol. 13, No. 2, (2020), hal.508.

ketentuan yang ketat, penilaian mengenai seberapa kuat dan validnya bukti tersebut sepenuhnya diserahkan kepada pertimbangan dan kebijaksanaan hakim yang bertugas menangani kasus yang bersangkutan.

Lebih lanjut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat pertimbangan yang diambil oleh hakim yang menyatakan bahwa suatu gugatan dapat dianggap telah daluwarsa setelah melewati periode waktu selama 23 tahun. Periode waktu tersebut dihitung sejak saat diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh Tergugat I atau yang juga dikenal sebagai Pemohon Kasasi pada tahun 1991, hingga saat Penggugat atau Termohon Kasasi mengajukan gugatan di tahun 2014. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung telah dengan cermat menerapkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai landasan hukum yang digunakan dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan perkara tersebut.²⁸

B. Akibat Hukum Jual Beli Dengan Dasar Bukti Kepemilikan Kutipan Buku Letter C

Pengaturan mengenai hukum agraria nasional yang berkaitan dengan hak kepemilikan tanah saat ini sudah ditetapkan. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Dalam Pasal 19 ayat (1), dinyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum, Pemerintah akan melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah." Dengan ketentuan ini, seharusnya bukti kepemilikan tanah yang ada sebelum diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria 1960 harus didaftarkan sesuai dengan regulasi yang berlaku saat ini. Tujuan dari undang-undang ini adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat terkait hak atas tanah yang mereka miliki.

Lebih lanjut, Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa pendaftaran tanah mencakup pemberian surat-surat tanda bukti hak

²⁸ Annisa Oktaviani P & Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)", *Verstek*, Volume 7, No. 1, (Januari-April 2019), hlm. 65.

yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah. Namun, pasal ini tidak menjelaskan secara spesifik jenis surat yang akan digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pasal 13 ayat (3) menjelaskan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan akan diberikan dalam bentuk sertifikat tanah. Sementara itu, Letter C adalah surat tanah tradisional yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah di wilayah adat secara turun temurun.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang berwenang dalam penerbitan sertifikat tanah. Sebagai bagian dari struktur Tata Usaha Negara, semua dokumen yang dikeluarkan oleh BPN, termasuk sertifikat, diakui sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Keputusan Tata Usaha Negara terdiri dari lima unsur, yaitu konkrit, individual, final, dikeluarkan oleh pejabat pemerintah, dan berdasarkan perundang-undangan. Mengingat bahwa keputusan tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, maka berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah, hal ini secara langsung merujuk pada pejabat yang berwenang dalam menetapkan hak atas tanah. Namun, dalam peraturan mengenai tanah, khususnya dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tidak dijelaskan siapa badan atau pejabat yang memiliki kewenangan penuh dalam urusan pertanahan. Dalam Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria, pemerintah diberikan tugas untuk menyusun persediaan, peruntukan, dan pengelolaan terkait penggunaan bumi, air, serta sumber daya yang terkandung di dalamnya.

Peraturan mengenai badan atau pejabat yang berwenang dalam urusan pertanahan lebih terperinci dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, khususnya dalam pasal 2 dan 3 yang membahas kedudukan dan tugas BPN dalam menjalankan urusan pemerintahan terkait pertanahan dan tata ruang untuk mendukung Presiden dalam pelaksanaan pemerintahan. Dalam Pasal 3 ayat (3) huruf d Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dijelaskan bahwa pendaftaran tanah secara massal, baik untuk pendaftaran sistematik maupun sporadik, menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Oleh karena itu, jika kita tinjau keabsahan bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa dalam bentuk Letter C, serta Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, maka keabsahan Letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah menjadi lemah. Dengan demikian, masyarakat yang masih mengandalkan Buku Kutipan Letter C yang dikeluarkan oleh desa seharusnya segera mendaftarkan tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dikarenakan kepemilikan tanah dengan Buku Kutipan Letter C sah menurut hukum namun lemah, dengan begitu apabila tanah tersebut dialihkan dengan cara di perjual belikan maka sah juga menurut hukum dikarenakan pada dasar syarat keabsahan perjanjian yaitu:

a. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti adanya kehendak dan persetujuan dari kedua belah pihak untuk membentuk perjanjian. Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan bahwa persetujuan tidak memiliki kekuatan hukum jika diperoleh melalui kesalahan, paksaan, atau penipuan.

b. Kecakapan Para Pihak

Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian mencakup anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan, dan perempuan yang sudah menikah dalam situasi yang ditentukan oleh undang-undang. Namun, seiring perkembangan, seorang istri kini dapat melakukan tindakan hukum tertentu sebagaimana diatur dalam SEMA 3/1963 serta Pasal 31 UU Perkawinan.

c. Hal Tertentu/Pokok Persoalan

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, hal tertentu dalam syarat sah perjanjian merujuk pada objek perjanjian, yaitu prestasi yang dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

d. Sebab yang Halal/Tidak Terlarang

Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa sebab suatu perjanjian dianggap terlarang jika dilarang oleh undang-undang atau jika bertentangan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum.²⁹

²⁹ Bernadetha Aurelia Oktavira, "Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>.

Peralihan hak atas tanah yang berupa perjanjian jual beli tanah dengan dasar kepemilikan berupa letter c sah menurut hukum tetapi harus dibuatkan Akta Jual Beli Tanah (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini sesuai yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selain itu Keabsahan transaksi jual beli tanah, jika ditinjau dari perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dianggap sah apabila proses jual beli tersebut dilakukan dengan memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan tersebut. Secara khusus, jual beli tanah yang dianggap sah adalah transaksi yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dilakukan dengan menggunakan akta otentik yang disusun dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Akta otentik tersebut berfungsi sebagai bukti hukum yang sah mengenai peralihan hak atas tanah dan harus dibuat sesuai dengan prosedur yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan, agar hak atas tanah yang bersangkutan diakui secara sah dan tercatat dalam sistem pendaftaran tanah yang ada.³⁰

Meskipun peralihan tanah melalui tersebut sah menurut hukum namun mengingat adanya kelemahan yaitu berupa:

- a. Perbedaan luas tanah muncul akibat ketidakakuratan luas yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C sebagai dasar bukti kepemilikan sebelum terbitnya sertifikat tanah.
- b. Masalah kekuatan pembuktian kepemilikan tanah lemah

Mengingat adanya kelemahan-kelemahan yang muncul dalam proses peralihan tanah berdasarkan kutipan dari Kutipan Buku Letter C, yang mengidentifikasi sejumlah permasalahan terkait dengan administrasi, legalitas, dan transparansi transaksi tanah, maka tentunya hal tersebut akan menimbulkan berbagai akibat yang dapat mempengaruhi pihak-pihak terkait, maka dari itu penulis perlu menguraikan lebih lanjut akibat-akibat tersebut sebagai berikut:

a. Sengketa Kepemilikan dan Batas Tanah

³⁰ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan", *Jurnal Privat Law*, Vol, VIII No. 1, (Januari-Juni 2020), hlm. 147.

1) Perbedaan Luas yang Tidak Sesuai dengan Kondisi Nyata.³¹

Ketika luas tanah yang tercatat dalam Kutipan Buku Letter C tidak sesuai dengan ukuran sebenarnya ini dapat mengakibatkan ketidakjelasan dalam hal batas dan status kepemilikan tanah. Misalnya, jika tanah yang sebenarnya lebih kecil dari yang tercatat dalam Kutipan Buku Letter C, pihak lain mungkin mengklaim tanah tersebut berdasarkan data yang lebih akurat atau berbeda. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan antara pemilik yang terdaftar di Letter C dengan pihak ketiga yang memiliki klaim yang lebih valid.

2) Sengketa Batas dengan Tetangga³².

Ketidakakuratan luas tanah ini juga dapat memicu sengketa batas tanah antara pemilik tanah dan tetangga. Jika batas tanah tidak tercatat dengan jelas atau ada perbedaan dalam pengukuran luas, hal ini bisa menyebabkan pertentangan atau perselisihan mengenai bagian tanah yang seharusnya dimiliki oleh masing-masing pihak. Seperti halnya dalam kasus sengketa penguasaan batas penguasaan tanah antara PT. Sidosari Multifarm dengan Perhutani KPH Balapulang.³³

b. Kesulitan dalam Proses Pendaftaran Sertifikat Tanah

1) Perubahan Data dalam Proses Sertifikasi

Ketika proses pendaftaran sertifikat tanah dilakukan dengan adanya perbedaan luas yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C dan pengukuran yang sesungguhnya dapat menghambat proses tersebut. Maka tim pengukuran dari BPN akan melakukan verifikasi lapangan dan jika ditemukan ketidakcocokan pemilik tanah mungkin harus mengajukan perubahan data atau perbaikan pengukuran. Hal ini dapat menunda penerbitan sertifikat yang sah, dan bahkan menimbulkan biaya tambahan untuk pengukuran ulang atau administrasi tambahan.

2) Keterlambatan dalam Proses Sertifikasi

³¹ Ignatius Harun Natadiarta, Nabitus Sa'adah, dan Anggita Doramia Lumbanraja, "Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali", NOTARIUS, Volume. 13, Nomor. 2, (20120), hlm, 511.

³³ Michelle Tiffani D.N., Sukirno, Irma Cahyaningtyas, "Penyelesaian Sengketa Batas Penguasaan Tanah DiKawasan Hutan Antara Pt. Sidosari Multifarm Dengan Perhutani Kph Balapulang", NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (2020). Hlm.592.

Kesalahan atau ketidakakuratan dalam luas yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C bisa mempengaruhi kelancaran proses sertifikasi tanah. Dalam beberapa kasus, tanah yang tidak sesuai dengan data pengukuran di lapangan bisa memicu pemeriksaan lebih lanjut atau bahkan pembatalan sementara atas proses sertifikat sampai masalah akurasi data diselesaikan.

c. Masalah dalam Transaksi Jual-Beli Tanah

1) Ketidakpastian dalam Proses Jual-Beli.

Dalam transaksi jual beli tanah, pihak pembeli sering kali mengandalkan data yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C sebagai dasar informasi mengenai luas tanah yang akan dibeli. Jika ada perbedaan yang signifikan antara luas yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C dan luas tanah yang sebenarnya, hal ini dapat memengaruhi nilai transaksi atau bahkan menggagalkan transaksi tersebut. Pembeli bisa merasa dirugikan jika tanah yang dibeli ternyata lebih kecil dari yang diharapkan, dan hal ini dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi atau pembatalan transaksi.

2) Pembatalan Akta Jual-Beli

Jika dalam transaksi jual beli tanah terdapat perbedaan yang jelas antara luas yang tercantum di Letter C dan yang sebenarnya, ini bisa mengarah pada pembatalan akta jual-beli yang telah dibuat. Pihak yang merasa dirugikan (misalnya pembeli) berhak meminta pembatalan transaksi berdasarkan prinsip kejujuran dan keabsahan data dalam transaksi pertanahan.

d. Masalah dengan Pajak dan Kewajiban Fiskal

1) Pajak Tanah yang Tidak Akurat

Tanah yang tercatat luasnya lebih besar dari yang sebenarnya di Kutipan Buku Letter C dapat menyebabkan pemilik membayar pajak lebih tinggi dari yang seharusnya.

Sebaliknya, jika tanah lebih kecil dari yang tercatat pemilik tanah mungkin tidak membayar pajak yang seharusnya yang berisiko menyebabkan tunggakan pajak dan potensi sanksi administratif dari pihak berwenang.

2) Kesalahan dalam Penilaian Pajak

Ketidakakuratan data yang tercantum dalam Kutipan Buku Letter C dapat memengaruhi penilaian tanah untuk tujuan perpajakan. Jika luas tanah yang

tercatat tidak sesuai dengan kondisi lapangan, hal ini bisa memengaruhi jumlah pajak yang harus dibayar dan berpotensi menimbulkan masalah administrasi pajak atau sengketa pajak dengan otoritas yang berwenang.

e. Ketidakpastian Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah

1) Masalah dalam Pengalihan Hak

Tanah yang tercatat luasnya tidak sesuai dengan yang sebenarnya dapat menyulitkan proses pengalihan hak baik itu melalui jual beli, hibah, atau warisan. Dalam hal ini, pemilik tanah bisa kesulitan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, karena pihak yang menerima hak tanah akan merasa ragu terhadap keabsahan luas tanah yang tercatat dalam dokumen. Oleh karena itu, pengalihan hak bisa terhambat atau dibatalkan jika tidak ada kesesuaian data.

2) Gagalnya Proses Pengalihan Tanah

Dalam pengalihan hak atau pendaftaran warisan, perbedaan luas tanah juga dapat menyebabkan kegagalan proses hukum. Tanpa data yang jelas dan valid mengenai luas tanah, pihak yang berwenang (seperti notaris atau pejabat yang berwenang) mungkin tidak dapat memproses pengalihan hak atas tanah tersebut.

f. Potensi Tuntutan Ganti Rugi atau Pembatalan

1) Tuntutan dari Pihak Ketiga

Pihak ketiga yang merasa dirugikan karena adanya ketidakakuratan dalam luas tanah yang tercatat di Kutipan Buku Letter C dapat mengajukan tuntutan hukum, baik dalam bentuk ganti rugi atau klaim atas sebagian tanah yang lebih besar. Hal ini terutama berlaku jika pihak lain mengklaim bahwa mereka memiliki hak lebih besar atas tanah tersebut berdasarkan data yang lebih akurat.

2) Pembatalan atau Koreksi Transaksi

Jika pihak pembeli atau pihak yang terlibat dalam transaksi tanah merasa bahwa mereka telah dirugikan oleh perbedaan luas yang tercantum di Kutipan Buku Letter C, mereka dapat mengajukan gugatan untuk pembatalan transaksi atau meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat ketidakakuratan data tersebut.

g. Kesulitan dalam Proses Pengukuran dan Validasi

1) Proses Pengukuran Ulang yang Rumit

Jika ditemukan ketidakakuratan dalam data yang tercantum di Kutipan Buku Letter C, proses pengukuran ulang yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pihak terkait lainnya bisa menjadi rumit dan memakan waktu. Tanah yang berbentuk tidak teratur atau memiliki batas yang ambigu (seperti tanah berbentuk Kutipan Buku Letter C) bisa menyulitkan proses pengukuran dan verifikasi, yang pada gilirannya menghambat legalisasi tanah dan penerbitan sertifikat.

2) Biaya Pengukuran yang Ditanggung Pemilik

Selain mempengaruhi waktu, perbedaan luas tanah ini juga dapat berujung pada biaya tambahan yang ditanggung oleh pemilik tanah untuk melakukan pengukuran ulang dan perbaikan data.

h. Tantangan dalam Pengajuan Izin Pembangunan

1) Kesulitan Mendapatkan Izin Pembangunan

Jika tanah yang tercatat dalam Kutipan Buku Letter C memiliki perbedaan luas dengan yang sesungguhnya, hal ini bisa memengaruhi proses pengajuan izin pembangunan apabila si pemilik tanah tersebut akan melakukan pembangunan. Pemerintah dan instansi terkait dalam memberikan izin pembangunan sering memerlukan data yang valid dan sesuai tentang luas tanah. Ketidaksesuaian data bisa menyebabkan penundaan atau bahkan penolakan pengajuan izin pembangunan di atas tanah tersebut.

i. Kekuatan Pembuktian

Kekuatan pembuktian dengan dasar Kutipan Buku Letter C adalah lemah mengingat Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusan MA Reg. No. 84K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 menyatakan bahwa catatan dari Buku Desa atau yang dikenal dengan istilah Kutipan Buku Letter C tidak dapat digunakan sebagai bukti sah mengenai hak milik atas tanah dalam persidangan apabila tidak disertai dengan bukti-bukti lain yang mendukung. Bukti-bukti lain tersebut dapat berupa keterangan saksi, pengakuan, persangkaan, dan sumpah. Oleh karena itu, meskipun Kutipan Buku Letter C mencatatkan informasi mengenai suatu tanah, kekuatan pembuktiannya di persidangan tidaklah otomatis diterima begitu saja, tanpa adanya bukti tambahan yang dapat memperkuatnya.

Sebaliknya, apabila yang diajukan sebagai alat bukti tertulis adalah Sertifikat, maka statusnya berbeda. Sertifikat memiliki kedudukan yang lebih kuat sebagai alat

bukti kepemilikan atas tanah, karena berfungsi sebagai bukti yang sah dan otentik. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan jaminan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah melalui catatan yang tercantum dalam Sertifikat tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menjelaskan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercatat di dalamnya, selama data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh Sertifikat lebih kuat dibandingkan dengan Kutipan Buku Letter C, karena Sertifikat merupakan akta otentik yang kekuatan pembuktiannya sudah lengkap dan sempurna. Artinya, Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tidak memerlukan bukti tambahan lainnya untuk memperkuat validitasnya. Hal ini berbeda dengan Kutipan Buku Letter C, yang masih memerlukan bukti-bukti lain sebagai pelengkap untuk dapat diterima sebagai bukti yang sah di persidangan. Dengan demikian, meskipun Kutipan Buku Letter C dapat menjadi bukti yang digunakan dalam sengketa tanah, Sertifikat memiliki kedudukan yang lebih kuat dan lebih diterima dalam hal pembuktian hak atas tanah.³⁴

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis data diatas yang telah dilakukan oleh peneliti, maka didapatkan kesimpulan bahwa: Pertama, keabsahan hukum kutipan buku letter c sebagai dasar peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menetapkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c. suatu pokok persoalan tertentu; d. suatu sebab yang tidak terlarang. Namun Peralihan tanah melalui jual beli harus terlebih dahulu dilakukan dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal demikian ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini penting untuk memastikan kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah, terutama bagi tanah

³⁴ Annisa Oktaviani P & Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)", *Verstek* Volume 7 No. 1, (Januari-April 2019), hlm. 43-44.

yang belum bersertifikat dan masih dalam kategori Letter C. Akta jual beli ini nantinya diperlukan untuk memperoleh sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, yang merupakan langkah krusial untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di masa depan. Dengan demikian terdapat jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Kedua, akibat hukum jual beli dengan dasar bukti kepemilikan kutipan buku Letter C adalah berpotensi sengketa kepemilikan dan batas tanah, kesulitan dalam proses pendaftaran sertifikat tanah, masalah dalam transaksi jual-beli tanah, masalah dengan pajak dan kewajiban fiskal, ketidakpastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, potensi tuntutan ganti rugi atau pembatalan, kesulitan dalam proses pengukuran dan validasi, tantangan dalam pengajuan izin pembangunan seperti kesulitan mendapatkan izin pembangunan dan kekuatan pembuktian lemah.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Termasuk Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960).

Undang-Undang Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953).

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694).
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.
- A.P Parlindungan, 1999. Pendaftaran Tanah Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- A.P. Perlindungan, 1961. Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju Bandung.
- Abdul Kadir Muhammad, "Hukum Perikatan" (Bandung : Alumni, Bandung, 1982).
- Achmad Rubaie, 2007. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Malang: Bayumedia Publishing.
- Adrian Sutedi, 2013. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru, "Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak" (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Ali Ahmad Chomzah, Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak atas Tanah Negara, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- Andi Hamzah, 1989. Kamus Hukum, Chalia Indonesia, Jakarta.
- Annisa Oktaviani P & Harjono, Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No. 816 K/Pdt/2016), Verstek, Volume 7 No. 1, (Januari-April 2019).
- Andi Hamzah, 1989. Kamus Hukum, Chalia Indonesia, Jakarta.
- Bernadetha Aurelia Oktavira, "Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>.
- Bernhard Limbong, 2012. Konflik Pertanahan, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Bidara. D, 1984. Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* Jakarta: Djambatan.
- Boedi, 2002. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka Jakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendi, 1994. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaan Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1999. *Mencegah Sengketa Tanah*, Cetakan Kedua, Rajawali, Jakarta.
- Florianus SP, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visimedia.
- G. Kataspoetro, 1991. *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Harun Al Rashid, 1986. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Herman, 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press.
- Ignatius Harun Natadiarta, Nabitatus Sa'adah, Anggita Doramia Lumbanraja, *Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2, (2020).
- Inicafony Prasasti, Yunanto, *Pelaksanaan Akta Jual Beli Bukti Letter C Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kecamatan Tirtomoyo*, Jurnal Notarius, Volume 14 Nomor 1 Tahun 2021.
- Irene Eka Sihombing, 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Jhon Salindeho, 1994. *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kusmaryanto, Gunarto, *Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3 September 2017.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.

- Michelle Tiffani D.N., Sukirno, Irma Cahyaningtyas, Penyelesaian Sengketa Batas Penguasaan Tanah Di Kawasan Hutan Antara Pt. Sidosari Multifarm Dengan Perhutani Kph Balapulang, NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (2020).
- Munir, 2002. Perebutan Kuasa Tanah, Jakarta: Lappera Pustaka Utama.
- R.Z Titehelu, Penetapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat, Deepublish, Yogyakarta, 2016.
- Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan, Jurnal Privat Law, Vol. VIII No. 1, (Januari-Juni 2020).
- Sulisrudatin, 2007. Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.
- Supriadi, 2012. Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suprpto, 2006. Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek, Jakarta, CV.Mstari
- Sudiyat, 1978. Hak Adat Sketsa Azas, Yogyakarta: Liberty.
- Soedharyo Soimin., “Kitab Undang–Undang Hukum Perdata” (Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, 2011),
- Salim H.S. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Soedharyo Soimin, “Kitab Undang–Undang Hukum Perdata” (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, 2011).