

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP *LETTER C* SEBAGAI ALAS  
HAK DALAM MEMPEROLEH BUKTI KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH**

**TESIS**



**Oleh :**

**KARINA VIA DEKAFELA**

NIM : 21302100040

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2023**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP *LETTER C* SEBAGAI ALAS  
HAK DALAM MEMPEROLEH BUKTI KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2023**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP *LETTER C* SEBAGAI ALAS  
HAK DALAM MEMPEROLEH BUKTI KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH**

**TESIS**

Oleh :

**KARINA VIA DEKAFELA**

NIM : 21302100040

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H**

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn.))



**Dr. Jusyide Hafidz, S.H., M.H**

NIDN : 0626046701

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP *LETTER C* SEBAGAI ALAS  
HAK DALAM MEMPEROLEH BUKTI KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH**

**TESIS**

Oleh :

**KARINA VIA DEKAFELA**

NIM : 21302100040

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN : 0607077601

Anggota



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

NIDN : 0615087903

Anggota



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDK: 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **KARINA VIA DEKAFELA**

NIM : 21302100040

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap *Letter C* sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 26 Juni 2023

Yang Menyatakan



KARINA VIA DEKAFELA

21302100040

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Karina Via Dekafela

NIM : 21302100040

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

ANALISIS YURIDIS TERHADAP *LETTER C* SEBAGAI ALAS HAK DALAM MEMPEROLEH BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 26 Juni 2023

Yang menyatakan,



KARINA VIA DEKAFELA

21302100040

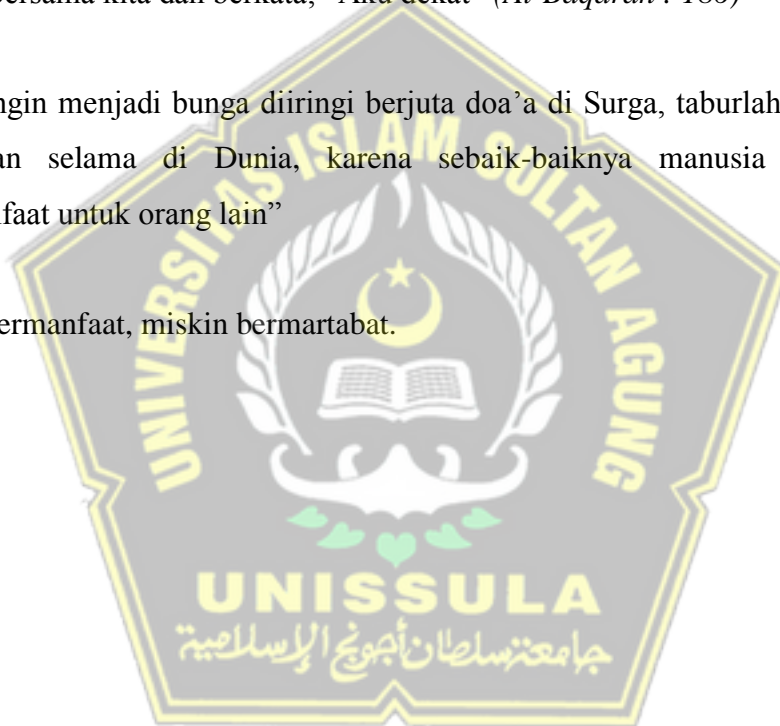
## HALAMAN MOTTO

وَإِذَا سَأَلَكَ عِبَادِي عَنِّي فَإِنِّي قَرِيبٌ أُجِيبُ دَعْوَةَ الدَّاعِ إِذَا  
دَعَانِ فَلْيَسْتَجِيبُوا لِي وَلْيُؤْمِنُوا بِي لَعَلَّهُمْ يَرْشُدُونَ ﴿١٨٦﴾

Setiap moment punya ratusan pesan di dalamnya. Setiap seruan “Yaa Allah” Allah menjawab seratus kali “Aku disini”, bahkan dalam malam yang gelap Allah selalu bersama kita dan berkata; “Aku dekat” (*Al-Baqarah : 186*)

“Jika ingin menjadi bunga diiringi berjuta doa’a di Surga, taburlah berjuta benih kebaikan selama di Dunia, karena sebaik-baiknya manusia adalah yang bermanfaat untuk orang lain”

Kaya bermanfaat, miskin bermartabat.



## HALAMAN PERSEMBAHAN

1. Laporan Tesis ini dipersambahkan untuk kedua orang tuaku, Mama dan Papa yang telah memberikan pendidikan tinggi, yang telah memberikan nafkah lahir maupun bathin, memberi semangat, dan memberikan waktu setengah hidupnya kepada penulis.
2. Penulisan karya ilmiah ini juga didedikasikan untuk Mas Keri, Mba Cery, dan Vinda yang selalu membantu dalam penyusunan Tesis ini
3. Seluruh Dosen Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) khususnya Dosen Fakultas Hukum program study Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat selama menjadi mahasiswa di Unissula
4. Untuk teman-teman program studi Magister Kenotariatan Angkatan 2021 khususnya Nesya, Mba Desi, Mas Zaka, Mas Dewa, Mba Ayu yang telah memberikan banyak bantuan dan semangat kepada penulis.
5. Teman-temanku Mba Yaya, Citra, dan Risma terimakasih telah memberi afeksi kepada penulis.
6. Sahabat-sahabatku Salma, Anis, Alfa, Anggun, Cindy, Mila, dan Tesa yang telah mendoakan dan membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini
7. Untuk Panji, Rachel, Andis, dan Lia. Karena kalian, hidup terasa begitu menyenangkan



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Bismillahirrohmanirrohim*, Alhamdulillah segala puji syukur saya panjatkan kepada Allah S.W.T yang senantiasa telah memberikan nikmat kepada kita semua, sehingga terselesaikan Laporan Tesis ini yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap *Letter C* Sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah”.

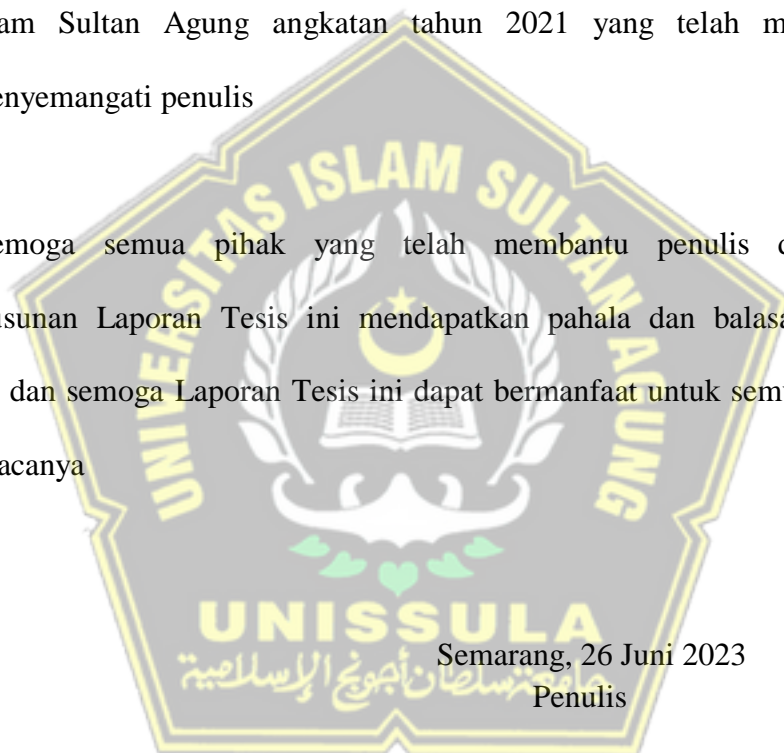
Laporan Tesis ini di susun untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Pendidikan Strata Dua (S-2) pada Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung

Dalam membuat Laporan Tesis ini saya menyadari bahwa banyak sekali kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna karena pengalaman dan pengetahuan penulis yang terbatas, oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak saya harapkan demi terciptanya Laporan yang lebih baik dan karena itu saya mengucapkan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat kepada kita semua
2. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (Unissula)
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultann Agung (Unissula)
4. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) yang telah memberikan saran dan arahan kepada penulis

5. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa membimbing, menasehati, dan memberikan arahan kepada penulis dan telah membantu proses penyusunan Laporan Tesis ini
6. Kedua orang tua penulis yang telah mendoakan penulis dalam menyusun Laporan Tesis ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik
7. Teman-teman Prodi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung angkatan tahun 2021 yang telah membantu dan menyemangati penulis

Semoga semua pihak yang telah membantu penulis dalam proses menyusun Laporan Tesis ini mendapatkan pahala dan balasan dari Allah S.W.T dan semoga Laporan Tesis ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang membacanya



Semarang, 26 Juni 2023  
Penulis

Karina Via Dekafela

## ABSTRAK

Kutipan *Letter C* merupakan bukti pembayaran pajak di masa kolonial yang menggunakan sistem *fiscal cadaster* yaitu sistem pendaftaran tanah yang berorientasi pada pemungutan pajak. Namun, setelah bangsa Indonesia merdeka yang berlaku adalah *recht cadaster* yakni pendaftaran tanah yang mengedepankan kepemilikan hak atas tanah yang sah. Penelitian ini bertujuan mengetahui kedudukan *Letter C* sebagai alas hak dalam peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, metode pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), menggunakan data sekunder dengan metode pengumpulan data bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, menggunakan analisis data preskriptif.

Berdasarkan penelitian ditemukan bahwa : (1) Terdapat perbedaan antara ketentuan perundang-undangan yakni Peraturan Menteri ATR No.3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 yang menempatkan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah sedangkan Putusan MA Tanggal 10 Februari 1960 No.34/K/Sip/1960 memandang *Letter C* hanya sebagai bukti pembayaran pajak. (2) Faktor-faktor yang menghambat penggunaan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah antara lain : (a) Perbedaan akurasi ukuran tanah (b) Masyarakat masih menganggap *Letter C* sebagai bukti kepemilikan tanah (c) Masyarakat menganggap pendaftaran tanah memerlukan biaya yang tinggi.

**Kata kunci : *Letter C*, Alas Hak, Bukti Kepemilikan Tanah**

## ABSTRACT

*Letter C is proof of tax payments in the colonial period which used a fiscal cadaster system, namely a land registration system that was oriented towards tax collection. However, after the Indonesian nation became independent, what applied was the recht cadaster, namely land registration which prioritized legal ownership of land rights. This study aims to determine the position of Letter C as a basis for rights in legislation and jurisprudence and to determine the factors that influence the use of Letter C as a basis for rights in obtaining proof of ownership of land rights.*

*The type of research used is normative juridical, Statute Approach, using secondary data by collecting data on primary, secondary, and tertiary legal materials, using prescriptive data analysis.*

*Based on the research it was found that: (1) There are differences between the statutory provisions, namely the ATR Ministerial Regulation No.3 of 1997 and the Agrarian Ministerial Regulation No. 2 of 1962 which places Letter C as the basis for rights in obtaining proof of ownership of land rights while the Supreme Court Decision dated 10 February 1960 No.34/K/Sip/1960 views Letter C only as proof of tax payments. (2) Factors hindering the use of Letter C as a basis for rights in obtaining proof of ownership of land rights include: (a) Differences in the accuracy of land measurements (b) The community still considers Letter C as proof of land ownership (c) The community considers land registration require high costs.*

**Keyword : Letter C, Land Rights, Proof of Land Ownership**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
HALAMAN MOTTO .....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK (BAHASA INDONESIA) .....	x
ABSTRACT (BAHASA INGGRIS).....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual .....	9
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	21
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>27</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Alat Bukti .....	27
B. Tinjauan Umum Tentang <i>Letter C</i> .....	35
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	44
D. Tinjauan Umum Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	49
E. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah.....	52
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>63</b>
A. Kedudukan <i>Letter C</i> Sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Berbagai Peraturan Perundang- Undangan Dan Yurisprudensi .....	63

B. Faktor-Faktor dan Hambatan.....	81
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan seluruh makhluk hidup. Manusia, tumbuhan, dan hewan hidup membutuhkan tanah untuk menetap. Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, karena mempengaruhi eksistensi setiap individu. Berdasarkan pemahaman bahwa tanah sebagai sumber daya alam merupakan benda yang sangat berharga bagi kehidupan manusia maka diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang berbunyi:

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

Berdasarkan aturan tersebut, kemakmuran rakyat menjadi tujuan dalam pemanfaatan bumi, air, dan segala hal yang terkandung di dalamnya. Rumusan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960. Berlakunya UUPA ini mengawali terjadinya perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama dibidang pertanian<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, hal. 1.

Hukum di Indonesia yang mengatur hubungan-hubungan antara tanah dengan negara, manusia dan badan usaha bertujuan menciptakan kesejahteraan masyarakat. Penciptaan kesejahteraan masyarakat ini selaras dengan Pancasila sebagai filsafat hukum bangsa Indonesia. Artinya, pencapaian kemakmuran rakyat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah dilakukan merupakan refleksi dari Sila Kelima Pancasila yakni keadilan sosial.<sup>2</sup>

Keadilan sosial sebagai tujuan dari pengelolaan pertanahan di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari pengaturan tanah di masa kolonial yang tidak berkeadilan sosial dan membawa penderitaan bagi masyarakat pribumi. Pada masa kolonial, hak-hak atas tanah di Indonesia dikelompokkan kedalam 3 jenis hak, yaitu :

1. Hak-hak asli Indonesia, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat yang berlaku di masyarakat pribumi. Keseluruhan kaidah hukum yang berkaitan dengan tanah dan bersumber pada hukum adat. Adapun hukum tanah adat juga mengatur tentang hak atas tanah yang berlaku di setiap daerah.
2. Hak-hak atas tanah menurut hukum barat, yaitu hak-hak atas tanah yang tunduk pada pengaturan Hindia Belanda (*Burgerlijk Wetboek* dan instrumen hukum lainnya). Keberlakuan hukum Belanda ini didasarkan

---

<sup>2</sup>R.Z. Titehelu, 2016, *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 89.



asas konkordansi atau menerapkan aturan-aturan yang berlaku di Negeri Belanda di Indonesia sebagai negara jajahan, serta:

3. Tanah swapraja, yaitu hak-hak atas tanah di daerah yang berada dalam penguasaan daerah swapraja<sup>3</sup>. Tanah swapraja merupakan bagian dari daerah Hindia Belanda, yang kepala wilayahnya diberi gelar dengan sebutan Sultan, Sunan, Raja, atau nama adat lain.

Uraian diatas menunjukkan bahwa sebelum tahun 1960 di Indonesia terjadi dualisme hukum pertanahan. Hukum-hukum tanah kolonial dan hukum adat yang berlaku bagi penduduk asli Indonesia. Hukum-hukum tanah yang tunduk pada hukum tanah kolonial adalah tanah eropa, yaitu tanah yang diatur dalam hukum perdata barat sedangkan penduduk asli Indonesia sendiri tunduk kepada hukum adat dan tidak mempunyai bukti tertulis atas tanah

Berdasarkan hal tersebut maka masyarakat Indonesia berhak melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan perlindungan kepemilikan atas tanahnya melalui penerbitan tanda bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah ini merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan kata lain, pembicaraan mengenai pendaftaran tanah berkaitan dengan usaha dalam rangka menjamin kepastian hukum yang oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut

---

<sup>3</sup>Mudjiono, 2007, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 3, hal. 459, <https://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/view/1087/1812>, diakses pada tanggal 07 April 2023 pada pukul 13.00 WIB

ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum yaitu sertipikat tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.<sup>4</sup>

Guna menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri atas :

1. Pengumpulan data fisik dan data yuridis.
2. Pengadministrasian mengenai bidang-bidang tanah
3. Pemberian surat tanda bukti hak.<sup>5</sup>

Hal ini juga di sebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, menjelaskan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>4</sup>Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 152.

<sup>5</sup>Waskito 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran tanah di Indonesia*, Penada Media Group, Jakarta hal. 4.

Proses pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan mendapatkan bukti yang kuat dan sah secara hukum perlu adanya bukti pertama kali bahwa tanah tersebut adalah milik masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya dan dapat dibuktikan bahwa masyarakat tersebut telah menguasai secara fisik tanah yang akan didaftarkan, kepengurusan sertipikat jika yang dimiliki sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa *Letter C*, Girik, Ketitir, atau Petuk. Proses Peralihan hak atas tanah dengan alat bukti kutipan *Letter C* tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah *Letter C* tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau Kepala Desa. Dengan begitu, asumsi masyarakat muncul bahwa *Letter C* itu sendiri adalah alat bukti hak atas tanah yang sah, yang padahal tanda bukti kepemilikan tanah yang sah hanyalah Sertipikat tanah. Mengenai buku *Letter C* ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak pada masa kolonial

Ditinjau dari Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa *Letter C*, Pajak Bumi, Petuk, Girik dan istilah-istilah lainnya dapat dijadikan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama. Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa *Letter C* hanya sebatas alat bukti pertama kali untuk keperluan pensertipikatan dan bukan berarti *Letter C* adalah bukti kepemilikan tanah, namun demikian

*Letter C* dapat menjadi alas hak dalam pendaftaran tanah. Begitu juga disebutkan dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang No.12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang sebagaimana telah diubah ke dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang No.6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa *Letter C* dapat menjadi surat atau dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik untuk dijadikan bukti permulaan dalam proses pendaftaran tanah. Dalam istilah Hukum, hal tersebut disebut sebagai Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. Dengan demikian pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria memberikan arah yang jelas mengenai tujuan dari pendaftaran tanah. Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengatur bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah ini juga dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah salah satu bentuknya adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak. Jaminan kepastian hukum melalui pemberian sertifikat tanah, meliputi kepastian mengenai subjek dan objek serta status tanah. Pemegang hak atau subjek hak adalah subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak. Subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta, maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan pendaftaran tanah untuk

menciptakan kepastian hukum ini selaras dengan tertib administrasi pertanahan sebagai tertib pertanahan.<sup>6</sup>

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah secara sah dan berkekuatan hukum tetap sesuai Undang-Undang Pokok Agraria maka pemerintah diberikan kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat agar kepemilikan tersebut memiliki alat bukti yang kuat. Berdasarkan hal tersebut maka penting untuk menganalisis kedudukan *Letter C* yang diterbitkan sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah disebabkan *Letter C* tersebut sesungguhnya merupakan bukti pembayaran pajak di masa kolonial. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk menulis Tesis dengan judul “*Analisis Yuridis Terhadap Letter C Sebagai Alas Hak dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah*”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kedudukan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi?
2. Bagaimana masalah dan hambatan-hambatan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui kedudukan *Letter C* sebagai alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi

---

<sup>6</sup>*Ibid*, hal. 11.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor dan hambatan-hambatan *Letter C* yang dijadikan alas hak dalam memperoleh hak atas tanah

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat hasil tulisan ini dapat berkontribusi secara ilmiah untuk mengetahui dan menganalisis perkembangan hukum agraria di masa yang akan datang khususnya yang berkaitan dengan kedudukan *Letter C* sebagai alas hak untuk memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah

##### 2. Manfaat Praktis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk pengambil kebijakan khususnya pemerintah dalam membuat kebijakan dan melakukan edukasi terhadap masyarakat luas mengenai pemahaman tentang *Letter C*. Karya ilmiah ini juga diharapkan dapat berkontribusi bagi masyarakat dalam menggunakan kutipan *Letter C* yang bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah di mata hukum melainkan *Letter C* hanyalah bukti pembayaran pajak hak atas tanah pada zaman kolonial.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### 1. Analisis Yuridis

Analisis Yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum, menurut hukum atau

secara hukum. digunakan untuk aspek yuridis. Di Indonesia Aspek yuridis adalah aspek hukum Pancasila. Dalam hal penulisan karya ilmiah pengertian yuridis adalah segala hal yang memiliki arti hukum dan disahkan oleh pemerintah.

## 2. *Letter C*

*Letter C* merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah berupa salinan catatan yang terdapat pada Kantor Desa atau Kelurahan. Surat *Letter C* yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial. Buku C atau yang sering disebut sebagai *Letter C* adalah buku yang disimpan aparat Desa biasanya Sekertaris Desa (SEKDES), buku ini bisa juga disebut *Pepel* yang sebenarnya adalah buku yang digunakan oleh petugas pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada jaman penjajahan Kolonial Belanda. Di dalam *Letter C* ini dapat ditemui nomor, luas tanah, serta pemilik hak atas tanah karena jual-beli atau warisan.

Adapun lebih lengkapnya Buku C tersebut terdiri dari :

1. Nomor Buku C;
2. Kohir;
3. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok);



4. Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut;
5. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah (dalam meter persegi) dan Tahun Pajak;
6. Nama Pemilik *Letter C*, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir;
7. Nomor urut pemilik;
8. Nomor bagian persil;
9. Tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan<sup>7</sup>

Untuk proses pembuatan sertipikat maka masyarakat harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah. Namun pada masa sekarang ini terkadang masih kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Dalam konteks ini, adanya *Letter C* bagi pihak Badan Pertanahan Nasional dapat menjadi alas hak karena dapat menjadi bukti adanya hubungan kepemilikan dan penguasaan antara orang yang mendaftarkan tanahnya dan objek hak atas tanah.

### 3. Hak Atas Tanah

---

<sup>7</sup>Omah Tanah, “Apa itu Buku C/Letter C (Masalah Pertanahan)”, <https://omtanah.com/2010/04/15/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/amp/> diakses tanggal 7 April 2023 pukul 13.30 WIB.

Tanah sebagai bagian dari bumi. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum. Adapun dalam Pasal 4 ayat (2) hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) yakni memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar<sup>8</sup>. Hak atas tanah adalah hak asasi yang dimiliki oleh setiap manusia baik secara individu maupun berkelompok. Tanah dapat digunakan baik untuk tempat tinggal (rumah), untuk membangun kehidupan sosial (keluarga), ataupun untuk tempat bercocok tanam (pekerjaan).

Undang-Undang Dasar 1945 mengakui hak atas tanah tidak bisa diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun. Dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 diatur bahwa :

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Demikian juga dengan aturan perundang-undangan lainnya yang mengakui hak atas tanah. Hak milik pribadi tersebut mencakup pula hak atas tanah yakni hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terdapat beberapa hak atas tanah, yakni :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah terhadap bidang-bidang tanah masyarakat di seluruh Indonesia, kepemilikan tanah biasanya

diperoleh karena warisan (turun-temurun) tanpa adanya sertipikat yang sah dimata hukum, banyak terjadi persengketaan mengenai tanah khususnya mengenai tanah warisan. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang dilatarbelakangi oleh terjadinya peralihan hak atas tanah serta letak batas luas tanah antara tanah-tanah yang saling bersebelahan, maupun status tanah dan masyarakat yang berhak atas tanah juga sering menuai perdebatan diantara para ahli waris itu sendiri maupun antara para ahli waris dengan pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah warisan tersebut. Maka dari itu sangat diperlukan untuk dilakukan pendaftaran tanah atas tanah warisan khususnya tanah yang masih menggunakan *Letter C* dalam kepemilikan tanah untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris maupun status tanah dan/atau peralihan hak dari ahli waris kepada pihak ketiga.

#### 4. Yurisprudensi

Yurisprudensi adalah keputusan-keputusan dari hakim terdahulu untuk menghadapi suatu perkara yang tidak diatur di dalam Undang-Undang dan dijadikan sebagai pedoman bagi para hakim yang lain untuk menyelesaikan suatu perkara yang sama. Yurisprudensi juga merupakan salah satu dari sumber hukum formil di Indonesia mempunyai kedudukan penting dalam melakukan pembentukan hukum baru, yang berlaku secara umum berdasarkan parameter keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, dengan adanya pedoman atau pegangan yang ada dalam yurisprudensi tersebut, maka akan timbul konsistensi dalam sikap

peradilan. Yurisprudensi di Indonesia mempunyai kedudukan penting dalam melakukan pembentukan hukum baru yang berlaku secara umum berdasarkan parameter keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan<sup>9</sup>.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh di bebaskan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu<sup>10</sup>.

Menurut E. Utrecht hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum. Ada dua macam kepastian hukum, yaitu:

#### a. Kepastian oleh karena hukum

Kepastian hukum yang diadakan oleh karena hukum adalah “daluwarsa” atau lewat waktu (verjaaring), pasal 1946 KUH Perdata menyatakan: “Daluwarsa” adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu

---

<sup>9</sup>Muhammad Nur Alamsyah, 2020, “Kedudukan Yurisprudensi dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Qawanin Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, hal. 12. <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/qawaninjih/article/view/267> diakses pada tanggal 07 April 2023 pukul 11.00 WIB

<sup>10</sup> Pater Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

atau dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

b. Kepastian dalam atau dari hukum

Kepastian dalam hukum terdapat apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum dalam undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlainan. Kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum tidak akan terlepas dari fungsi hukum itu sendiri<sup>11</sup>. Kepastian hukum dapat diartikan pula sebagai perangkat hukum yang mampu menjamin hak dan kewajiban masyarakat.

Fungsi hukum yang terpenting adalah tercapainya keteraturan dalam kehidupan manusia dalam masyarakat.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

---

<sup>11</sup> Sutrisno, 2011, "Politik Hukum Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18, No. 3, hal. 37-38, <https://www.neliti.com/id/publications/80650/politik-hukum-perlindungan-dan-pengelolaan-lingkungan-hidup> diakses pada 7 April 2023 pukul 11.00 WIB

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan.

## 2. Teori Kemanfaatan Hukum

Hukum merupakan beberapa rumusan pengetahuan yang ditetapkan untuk mengatur lalulintas perilaku manusia agar dapat berjalan dengan lancar, tidak saling tubruk dan berkeadilan. Sebagaimana lazimnya pengetahuan, hukum tidak lahir di ruang hampa. Ia lahir berpijak pada arus komunikasi manusia untuk mengantisipasi ataupun menjadi solusi atas terjadinya kemampatan yang disebabkan oleh potensi-potensi negatif yang ada pada manusia. Hukum itu untuk ditaati, bagaimanapun juga, tujuan penetapan hukum adalah untuk menciptakan keadilan dan kemanfaatan hukum. Kemanfaatan hukum yakni asas yang menyertai asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam melaksanakan asas kepastian hukum dan asas keadilan, seyogyanya dipertimbangkan asas kemanfaatan.

Teori utilitarianisme (kemanfaatan) menurut *Jeremy Bentham* berpandangan bahwa kepastian hukum tidak hanya berhenti pada penetapan suatu produk hukum, tetapi juga harus dievaluasi bagaimana kedayagunaannya di dalam masyarakat, sehingga dapat dijadikan sebagai acuan mengenai keberlanjutan dari produk hukum tersebut. Hal ini berbeda dengan aliran positivisme hukum yang memandang bahwa kepastian hukum sudah tercapai apabila telah terjadi suatu penetapan dari produk hukum<sup>12</sup>

Tujuan hukum terlihat dalam fungsi perlindungan kepentingan manusia yang hendak dicapai. Apabila merujuk pada aliran Utilitarianisme dimana yang memiliki anggapan bahwa dalam setiap tujuan hukum dapat memberi bentuk manfaat yang tertuju terhadap masyarakat dimana terdapat kebahagiaan, maka olak ukur kebahagiaan terhadap seseorang terdapat dalam penyusunan produk hukum yang harus memberikan nilai positif berupa kebahagiaan pada setiap masyarakat.

Menurut *Jeremy Bentham* dimana beliau adalah pencetus dari aliran kemanfaatan itu sendiri dimana kebahagiaan merupakan konsep kenikmatan serta kehidupan yang cenderung terbebaskan dalam

---

<sup>12</sup> Philip Schofield, 2003 "Jeremy Bentham, the Principle of Utility, and Legal Positivism," *Current Legal Problems*, Vol. 1, No.1, hal. 39, <https://doi.org/10.1093/clp/56.1.1>, diakses pada 06 Juni 2023 pukul 18.45 WIB



kesengsaraan<sup>13</sup>. Artinya disini pendapat daripada Jeremy Betham dapat diartikan kemanfaatan merupakan sesuatu hal yang akan berdampak pada kebahagiaan dimana kebahagiaan merupakan suatu kenikmatan dan kebahagiaan. Sementara menurut Utrecht dalam menanggapi teori yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham mengatakan bahwasannya dalam hal yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham tidak memberikan tempat untuk mempertimbangkan seadil-adilnya, dimana menurut Utrecht hukum harus menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia, dimana hukum untuk menjaga kepentingan tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu<sup>14</sup>. Artinya disini menurut Utrecht dalam kemanfaatan hukum yang terjadi dalam pergaulan manusia harus tetap mengandung kepastian hukum guna menjaga kepentingan tiap manusia dimana kepentingan manusia tersebut terdapat pertimbangan lagi kepentingan mana yang lebih penting dari kepentingan manusia lain agar tetap tercipta kemanfaatan hukum.

Peraturan mengenai kemanfaatan hukum juga tidak diatur secara pasti dalam perundang-undangan yang ada di negara Indonesia, namun di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 khususnya dalam Pasal 28H ayat 2 dituangkan setiap manusia berhak mendapat kemudahan dan

---

<sup>13</sup> W. Friedman, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, terjemahan Muhamad Arifin, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 112.

<sup>14</sup> Said Sampara, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Total Media Edisi, Jakarta, hal. 45-46.

perlakuan khusus untuk mendapatkan manfaat yang sama<sup>15</sup>, mengenai hal ini menurut hemat penulis pengaturan kemanfaatan hukum telah terwakilkan dalam UUD 1945 dalam pasal 28H ayat 2 meskipun tidak menyebutkan secara spesifik mengenai kemanfaatan dan hanya mengatakan manfaat namun jika dilihat lebih dalam terdapat keterkaitan antara kemanfaatan dan keadilan di dalam pasal tersebut dimana ketika kesempatan dan manfaat diperoleh maka persamaan dan keadilan akan terwujud dalam masyarakat.

Adapun mengenai bentuk kemanfaatan hukum ada 3 jenis bentuk-bentuk kemanfaatan hukum :

1. Pidana kepada seseorang akan bermanfaat dalam pemidanaan yang dijatuhkan terhadap seseorang yang telah memperbaiki diri pada pelaku tindak pidana
2. Pidana yang dijatuhkan harus menghilangkan kemampuan pelaku tindak pidana dalam melakukan tindak pidana.
3. Pidana yang dijatuhkan kepada seseorang harus memberikan ganti rugi kepada korban<sup>16</sup>.

Bentuk kemanfaatan hukum yang telah disebutkan di atas dapat diartikan sejalan dan memiliki keterkaitan dengan aliran utilitarianisme dimana dalam aliran tersebut mengatakan hukum baru dapat diakui sebagai hukum jika hukum tersebut memberikan kemanfaatan terhadap

---

<sup>15</sup> Undang-Undang Dasar Tahun 1945

<sup>16</sup> Eddy O.S. Hiariej, 2009, *Asas Legalitas & Penemuan Hukum dalam Hukum Pidana*, Erlangga, Jakarta, hal. 11.

seluruh masyarakat<sup>17</sup>. Hal tersebut sejalan dengan bentuk daripada kemanfaatan dimana ketiga bentuk kemanfaatan ini dijalankan maka akan tercapai kebahagiaan dan kemanfaatan.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum menurut Cohen & Olson adalah *the process of finding the law that governs activities in human society* (proses menemukan hukum yang mengatur kegiatan dalam masyarakat sosial).<sup>18</sup> Penelitian sebagai bagian dari proses pengembangan ilmu pengetahuan menempati kedudukan yang sangat penting dan perlu dijadikan tradisi dalam kegiatan akademis<sup>19</sup>. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran)<sup>20</sup>. Penelitian ini mengkaji materi-materi hukum dengan cara mencermati teori-teori, konsep-konsep, serta asas-asas hukum. Peneliti melakukan tinjauan berdasarkan peraturan perundang-undangan, putusan lembaga peradilan

---

<sup>17</sup>Jeremy Bentham, 2006, *Teori Perundang-Undangan Prinsip-Prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, Nusamedia dan Nuansa, Bandung, hal. 34

<sup>18</sup>I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2.

<sup>19</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 19.

<sup>20</sup> *Ibid.* hal. 34

(Mahkamah Agung) dan gejala-gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat mengenai penggunaan *Letter C* sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Melalui jenis penelitian ini maka penulis dapat menggambarkan realitas penggunaan kutipan *Letter C* yang digunakan menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga memberikan analisis mengenai realitas tersebut berdasarkan studi literatur yang penulis lakukan.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian hukum normatif ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis<sup>21</sup>. Penulis melakukan analisis secara *Comperhensive* berbasis hukum agraria (literatur dan peraturan perundang-undangan di bidang agraria) mengenai eksistensi *Letter C* sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan spesifikasi penelitian ini maka diharapkan karya ilmiah ini dapat memberikan gambaran secara komprehensif dan tajam mengenai objek kajian.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Penulis dalam membuat Tesis ini menggunakan jenis data yakni data sekunder. Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaah kepustakaan atau penelaah terhadap berbagai

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hal. 185

literatur (*literature research*) atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum<sup>22</sup> Berikut uraian lengkap mengenai metode pengumpulan data dan relasinya dengan jenis data yang dihimpun :

Data sekunder diperoleh melalui dokumen, peraturan perundang-undangan, artikel, maupun jurnal. Dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi yang telah tersedia dari pemerintah atau instansi terkait yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, daftar pustaka, dan juga yang mencakup :

1. Bahan hukum primer yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri yang terdiri atas :
  - a. Undang-Undang Dasar 1945
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - c. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
  - d. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
  - f. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak di Indonesia Atas Tanah

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hal. 156

g. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017  
Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang mendukung terhadap bahan hukum primer yang terdiri atas :

a. Buku-buku yang berkaitan dengan Kutipan Buku *Letter C* dan proses pendaftaran permohonan hak atas tanah.

b. Artikel, makalah-makalah dari hasil seminar, serta artikel dari surat kabar harian yang berkaitan dengan pokok permasalahan

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>23</sup> Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan istilah-istilah yang membutuhkan keterangan lebih lanjut, pada penelitian ini menggunakan kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Pada metode pengumpulan data ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumentasi terhadap bahan-bahan hukum yang didapatkan di perpustakaan, pusat dokumentasi, dan informasi hukum pada instansi yang terkait ataupun penelusuran melalui internet. Pada penelitian ini penulis melakukan penelusuran di perpustakaan atau melalui internet

---

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada, Jakarta, hal 93.

Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan buku-buku, karya-karya tulis ilmiah, jurnal-jurnal sebagai bahan dalam mengkaji penelitian ini, kemudian dipilih bahan hukum yang tepat untuk digunakan lalu dianalisis menggunakan bahan hukum tersebut.

#### 5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah upaya atau cara untuk mengolah data menjadi informasi sehingga data tersebut bisa di pahami dan bermanfaat untuk solusi permasalahan, terutama masalah yang berkaitan dengan penelitian. Definisi lain dari analisis data yaitu kegiatan yang dilakukan untuk mengubah data hasil penelitian menjadi informasi yang nantinya bisa dipergunakan dalam menarik kesimpulan<sup>24</sup>.

Penulis menggunakan logika berpikir deduktif yaitu penelitian hukum normatif yang mengkaji sistem norma sebagai objek kajiannya yang dapat menggunakan logika deduktif dengan alat silogisme untuk membangun perspektif kebenaran. Proses penalaran ini akan selalu menempatkan kaidah hukum dalam perundang-undangan, prinsip-prinsip hukum, dan ajaran atau doktrin hukum sebagai *premis mayor* dan fakta atau peristiwa hukum sebagai *premis minor*<sup>25</sup>.

Analisis data dalam penulisan tesis ini bersifat preskriptif, yaitu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa

---

<sup>24</sup>Sora N, "Ketahuilah Pengertian Analisis Data Dan Tujuannya", Media Kumpulan Pengertian <http://www.pengertianku.net/2015/09/pengertian-analisis-data-dan-tujuannya.html>, diakses pada tanggal 07 April 2023 pukul 10.47

<sup>25</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, hal. 182.

yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu yang dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Preskriptif artinya objek ilmu hukum adalah koherensi antara norma hukum dan prinsip hukum, koherensi antara aturan hukum dan norma hukum<sup>26</sup>. Penelitian tesis ini berusaha memberikan preskripsi berkaitan dengan *Letter C* sebagai alas hak dalam mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah

#### H. Sistematika Penulisan

Laporan Tesis ini berisi Bab-bab yang per Bab nya tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya, secara singkat disusun sebagai berikut :

- Bab I                   Pendahuluan
- Dituliskan pokok pembahasan yang akan di sambung pada bab selanjutnya, terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, Tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan
- Bab II                   Kajian Pustaka
- Bab ini akan membahas landasan kajian hukum tentang dualisme kedudukan *Letter C* sebagai bukti kepemilikan tanah, fungsi *Letter C*, dan keterkaitan *Letter C* yang digunakan sebagai alas hak dalam memperoleh hak atas tanah.

---

<sup>26</sup> Pater Mahmud Marzuki, *Op.Ci.t*, hal.42.

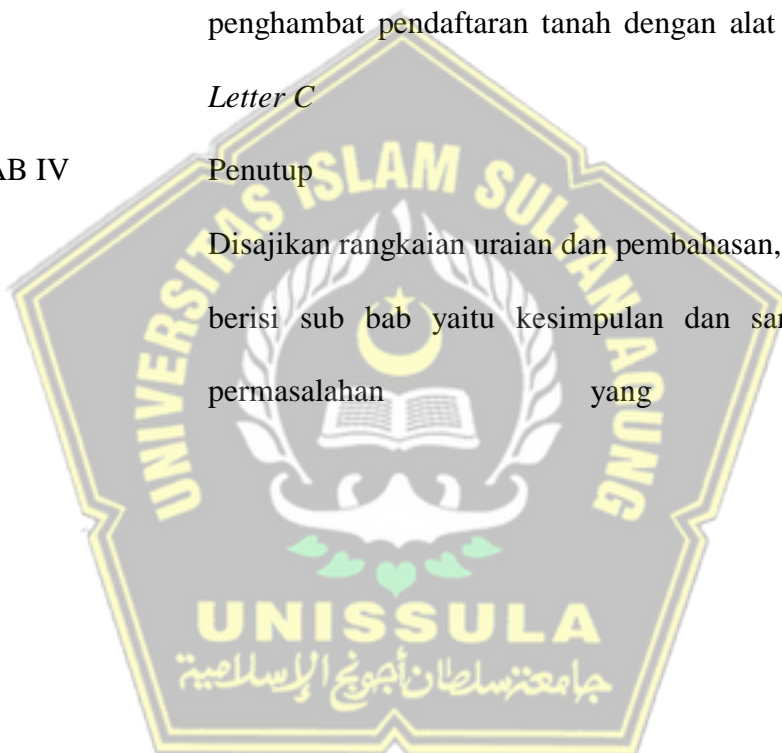


### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Ditulisakan dalam bab ini akan membahas mengenai kedudukan *Letter C* sebagai bukti kepemilikan tanah dalam berbagai perundang-undangan dan yurisprudensi, keterkaitan *Letter C* yang digunakan sebagai alas hak dalam memperoleh hak atas tanah, serta faktor-faktor penghambat pendaftaran tanah dengan alat bukti kutipan *Letter C*

### BAB IV Penutup

Disajikan rangkaian uraian dan pembahasan, dalam bab ini berisi sub bab yaitu kesimpulan dan saran mengenai permasalahan yang dibahas.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Alat Bukti

Menurut M. Yahya Hararap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata menyatakan, bahwa alat bukti (*bewijsmiddle*) adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan tentang sebuah masalah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan<sup>27</sup>. Mengingat *Letter C* ini mempunyai fungsi sebagai alat bukti untuk memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam konsen ini alat bukti ini juga dibahas di dalam hukum perdata dan hukum acara perdata, hukum pidana dan hukum acara pidana, bahkan dalam hukum acara peradilan tata usaha negara. Adapun beberapa sarjana dan guru besar mengemukakan pengertian alat bukti.

Andi Hamzah mengemukakan pengertian mengenai alat bukti yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu<sup>28</sup>. Berbeda dengan Pitlo yang berpendapat bahwa alat bukti adalah bahan yang dipakai untuk membuktikan dalam suatu perkara<sup>29</sup>. Adapun Subekti berpendapat mengenai alat-alat pembuktian (alat bukti) termasuk

---

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, 2007, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

<sup>28</sup> Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Chalia Indonesia, Jakarta, hal. 34

<sup>29</sup> MR. A. Pitlo, 1984, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 26

dalam bagian yang pertama, dapat juga dimasukkan dalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materiil. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa dalam pemeriksaan di depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Hal-hal yang diakui kebenarannya, sehingga antara kedua belah pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan<sup>30</sup>. Adapun demikian beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa alat bukti adalah segala sesuatu atau bahan yang menurut Undang-Undang dipakai untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara.

#### 1. Macam-Macam Alat Bukti

Dikutip dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) ada beberapa macam alat bukti.

##### a. Macam-macam alat bukti menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ke IV Pasal 1866 yang berbunyi :

Alat-alat bukti terdiri atas : Bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam Bab II yang berikut<sup>31</sup>

Berkaitan isi dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Perdata tersebut diatas mengingatkan penulis untuk memberikan pendapat mengenai alat bukti dari berbagai para sarjana dan guru besar yakni :

##### 1.) J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto membuat definisi satu persatu dari alat bukti yaitu :

<sup>30</sup> Subekti, 1984, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 176

<sup>31</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a) Alat Bukti Tertulis

Yang dimaksud dengan tulisan adalah segala sesuatu yang membuat tanda-tanda yang dapat diartikan yang mengandung isi suatu pikiran. Alat bukti tulisan yang terkenal ialah akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik itu harus :

- 1.) Dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang dalam suatu tempat tertentu.
  - 2.) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- Akta autentik merupakan bukti sah yang sepenuhnya bagi hakim dengan sendirinya juga bagi pihak yang bersangkutan.

b) Alat Bukti Saksi

Setiap orang, jika diperlukan pengadilan, wajib jadi saksi untuk diminta keterangannya. Para saksi sebelum diminta keterangannya harus angkat sumpah terlebih dahulu, akan tetapi ada dua pengecualian yaitu :

- 1.) Salah satu yang tidak dapat jadi menjadi saksi atau saksi yang tidak dapat didengar suaranya adalah misalnya anggota keluarga yang sangat erat hubungannya dengan tergugat.
- 2.) Mereka yang dilarang oleh agamanya untuk bersumpah juga tidak diharuskan mengangkat sumpah, melainkan mereka itu

cukup berjanji akan menyatakan kebenaran yang mereka ketahui.

c) Alat Bukti Sangkaan

Alat bukti sangkaan merupakan kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang sudah terbukti. Cara ini disebut pula “bukti tidak langsung.”

d) Alat Bukti Pengakuan

Pengakuan adalah pernyataan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu proses, yang membenarkan keterangan pihak lawan baik sebagian maupun seluruhnya. Pengakuan ini dapat dibagi dua :

- 1.) Pengakuan dalam sidang
- 2.) Pengakuan diluar sidang yang terdiri atas Pengakuan di luar sidang dengan lisan dan pengakuan di luar sidang dengan tertulis

e) Alat Bukti Sumpah

Terdapat dua macam untuk alat bukti sumpah yakni :

- 1.) Sumpah decisooir yaitu sumpah yang dimintakan oleh pihak satu kepada pihak lain atas nama tergantung keputusan perkara.
- 2.) Sumpah suppletoir yaitu sumpah yang diminta oleh hakim kepada salah satu pihak untuk menambah alat bukti lainnya

(tidak bersifat menentukan)<sup>32</sup>. Sumpah ini diperintahkan karena jabatannya kepada salah satu pihak untuk menambah pembuktian yang dianggapnya kurang meyakinkan.

2.) Subekti, S.H mengemukakan definisi tentang macam-macam alat bukti :

a) Surat-surat

Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karena suatu akta akan selalu ditandatangani.

b) Kesaksian

Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam suatu perkara yang sedang diperiksa di depan hakim. Suatu kesaksian harus mengenai peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi.

c) Persangkaan

Persangkaan ialah suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata dan peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan juga telah terjadi.

d) Pengakuan

---

<sup>32</sup> J.T.C Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto, 1962, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 169-170

Sebagaimana telah diterangkan, sebenarnya suatu pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui suatu hal maka pihak lawannya dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan hal tersebut sebagai pemeriksaan di depan hakim belum sampai pada tingkat pembuktian.

Menurut

undang-undang, suatu pengakuan yang dilakukan di depan hakim, merupakan suatu pembuktian yang sempurna dengan kebenaran hal atau peristiwa yang diakui.

- e) Sumpah
  - (a) Sumpah yang “menentukan”
  - (b) Sumpah “tambahan”<sup>33</sup>

Dari beberapa pendapat di atas yang telah jelaskan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa macam macam alat bukti menurut pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a) Bukti tulisan
- b) Bukti dengan saksi
- c) Persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Adapun beberapa macam-macam alat bukti menurut pasal 164 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) adalah :

---

<sup>33</sup> Subekti, 2007, *Hukum Alat Bukti*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 178-185

“Maka yang disebut alat-alat bukti yaitu :

- a) Bukti dengan surat
- b) Bukti dengan saksi
- c) Bukti dengan persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah”<sup>34</sup>

Segala hal dengan memperhatikan aturan-aturan yang ditetapkan dalam Pasal 2 HIR tersebut, namun pertelaan alat-alat bukti di dalam pasal ini tidak lengkap, masih mengenal beberapa alat pembuktian lain, seperti hasil penyelidikan orang ahli yang disebut Pasal 155 HIR, begitu pula apa yang diakui benar oleh kedua pihak<sup>35</sup>.

“Di antara alat-alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 adalah surat bukti. Surat bukti yang terutama ialah surat akta, dengan singkat biasa disebut “Akta” saja. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan daftar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akta itu adalah suatu tulisan dengan nama dinyatakan sebagai suatu perbuatan hukum”<sup>36</sup>

Dengan demikian macam-macam alat bukti di dalam H.I.R. tidak terbatas pada ke 5 alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 H.I.R. tetapi juga termasuk hasil pemeriksaan setempat dan hasil penyelidikan orang lain. Pembahasan mengenai masalah macam-macam alat bukti ini para sarjana dan guru besar terdapat pro dan kontra, beberapa menyatakan kurang, bahkan tidak sesuai terutama alat bukti dalam masalah perdata yaitu yang diatur di dalam Pasal 1866 KUH Perdata pasal 169 H.I.R.,

---

<sup>34</sup> M. Karjadi, 1979, *Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (s. 1941, no. 44) RIB (HLR)*, Olitea, Bogor, hal. 164.

<sup>35</sup> MR. R. Resna, 1982, *Komentar H.I.R.*, Pradnyana Paramita, Jakarta, hal. 163.

<sup>36</sup> *Ibid*, hal. 164



menarik dari hal tersebut, terdapat beberapa para sarjana mengemukakan pendapat diantaranya MR. R. Tresna berpendapat bahwa alat bukti yang tercantum dalam Pasal 164 H.I.R, tidak lengkap masih mengenai beberapa alat pembuktian lain seperti “hasil pemeriksaan setempat” yang dimaksud dalam Pasal 154, dan “hasil penyelidikan orang ahli” yang disebut dalam Pasal 155, begitu pula apa yang diakui benar oleh pihak.<sup>37</sup> Sedangkan J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastro Pranoto mengatakan bahwa alat bukti yang terdapat dalam Pasal 1899 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Beliau berpendapat bahwa alat-alat pembuktian sebagai tersebut didalamnya misalnya :

- a) Bukti oleh para ahli
- b) Bukti dengan foto
- c) Film
- d) Tape recorder
- e) Dsb<sup>38</sup>

Maka dengan pendapat kedua sarjana penulis dapat menyimpulkan bahwa macam-macam alat bukti itu adalah kelima alat bukti yang diatur dalam KUHPerdata, HIR, dan ditambah dengan pemeriksaan setempat, pengetahuan hakim, dan keterangan ahli karena tiga hal bukti lainnya, yang ditambahkan ini dapat mendukung kelima alat bukti lainnya, yang dapat menghasilkan suatu pembuktian yang lebih akurat

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 164

<sup>38</sup> J.C.T. Simorangkir, *Op.Cit*, hal. 169.

## 2. Fungsi Alat Bukti

Alat bukti dan macam-macam alat bukti yang telah dijelaskan secara rinci dan jelas juga mempunyai fungsi yang sangat penting, alat bukti dapat digunakan sebagai alat untuk membuktikan sesuatu dalam suatu perkara, yang dalam hal ini pembuktian dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang terdapat dalam sengketa/perkara tersebut, seorang saksi, ahli, bahkan juga dilakukan oleh seorang hakim. Kata “membuktikan” dalam beracara ialah memberikan keterangan kepada hakim sejumlah kepastian yang patut tentang kenyataan yang harus dibuktikan yang kadar kepastian yang patut itu hilang, apabila pihak lawan tampil ke muka dengan alat-alat pembuktian kontra (yang melawan alat pembuktian yang pertama)<sup>39</sup>

Mengenai kata “membuktikan” menurut H.F.A. Vollmar ini khusus ditujukan pada pihak-pihak dalam perkara tersebut kepada hakim. Guna seorang saksi itu membuktikannya dengan apa yang dilihat, dirasakan, dialaminya dan sebagainya dan untuk seorang hakim bisa melalui pengakuan hakim yaitu hal yang dialami oleh hakim sendiri selama pemeriksaan perkara dalam sidang.

### B. Tinjauan Umum Tentang *Letter C*

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

---

<sup>39</sup> H.F.A. Vollmart, 1984, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 477

tersebut, sehingga muncul asumsi masyarakat yang menganggap *Letter C* tersebut adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA khususnya dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Sebagian

masyarakat masih menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa *Letter C* merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa keberadaan *Letter C* tidak sesuai dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk tertibnya administrasi. Jika ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, *Letter C* benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA *Letter C* tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No.34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa *Letter C* bukan tanda bukti hak atas tanah

Suatu bidang tanah yang belum didaftarkan maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Apabila tanah yang bersangkutan pernah didaftarkan untuk keperluan pemungutan pajak tanah (fiscal kadaster), maka biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pethuk, pipil, *Letter C* dan bukti-bukti pajak

lainnya. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa *Letter C* Desa sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. *Letter C* dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. *Letter C* juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat dan sebagai bukti hak milik adat. Dengan demikian *Letter C* dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis<sup>40</sup>. Pada *Letter C* berisi nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian persil, kelas desa, menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas luas tanah, hektar (ha) dan are (da), pajak R (Rupiah) dan S (Sen), sebab dan hal perubahan, mengenai kepala desa/kelurahan yaitu tanda tangan dan stemple desa. Pihak yang berwenang mencatat dokumen *Letter C* adalah perangkat desa/kelurahan yang dilakukan secara aktif yaitu Sekertaris Desa. *Letter C* Desa yang dianggap masyarakat umumnya adalah girik, kekitir, petuk D, yang ada di tangan pemilik tanah. Sedangkan yang asli terdapat di Desa/Kelurahan. Jadi dapat disimpulkan bahwa *Letter C* Desa yang asli terdapat di Kantor Desa/Kelurahan, sedangkan kutipannya berupa girik, petuk D, Kekitir diberikan pada pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.

*Letter C* terdiri Persil dan Kelas Desa. Persil adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (blok). Kelas desa adalah suatu kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah

---

<sup>40</sup> Wanda Hendry Dwicahyo, 2017, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah "Letter C"*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Jilid 46 No. 2, hal.120.

sawah yang ada pada suatu lingkungan tersebut atau diantara tanah yang produktif dan non produktif. Jika kita melihat kembali data yang tercantum di dalam *Letter C* data yang dimiliki hampir sama dengan sertipikat. Di dalam *Letter C* terdapat nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian persil, kelas desa, daftar pajak bumi, mengenai pemerintah yang bersangkutan. Melihat kesamaan data yang tercantum serta dapat dibuktikan data fisik dan data yuridis yang tertera di dalamnya maka *Letter C* dapat menjadi alas hak dalam memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah ketika sertipikat hak milik belum diterbitkan<sup>41</sup>.

#### 1. Fungsi *Letter C*

Setelah membahas pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti, pengertian buku *Letter C*, maka dapatlah dikatakan bahwa buku *Letter C* dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku *Letter C* juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat. Jadi buku *Letter C* dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian di dalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku *Letter C* dari beberapa segi.

- a) Buku *Letter C* sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat dituangkan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>41</sup>Rampengan, M. Yulyanti, 2016, "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IV, No.4. hal.174, <https://ejournal.unsrat.ac.id> , diakses pada 11 Juni 2023 pada pukul 15.45 WIB

Pasal 11 UUPA, ayat 1, “ Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan Hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak *agrarische eigendom*, milik, yasan andar beni, hak atas druwe/druwe desa, pesini, Grant Sultan, larderijen bezitreecht, altijddurende Erpacht, Hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini, menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat, sebagai tersebut dalam Pasal 21.”

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

- 1) Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya.
- 2) Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis<sup>42</sup>.

Dari penjelasan di atas, maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam salah satunya petuk pajak atau bisa dikatakan buku *Letter C*. Dalam hal pengkonversian tanah milik adat buku *Letter C* ini disebut sebagai tanda bukti hak. R. Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sebagai berikut :

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 ialah :

---

<sup>42</sup> R. Soeprapto, 1986, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta hal. 207.

- 1) Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962.
- 2) Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962)<sup>43</sup>.

Dari penjelasan R. Soeprapto di atas maka semakin jelas bahwa surat pajak (Girik, Petuk D, *Letter C*) merupakan tanda bukti hak terutama tanda hak milik adat. Kemudian R. Soeprapto menjelaskan kembali bahwa : Menurut aturan Permendagri No. SK, 26/DDA/1970 (tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hal-hal Indonesia atas tanah). Yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut PMPA No. 2/1962 Pasal 3 huruf (a) adalah :

Untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (Landrente) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak antara lain ialah :

- a) Surat Pajak hasil Bumi atau Verponding Indonesia. Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut PP 10

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 209-201.

1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat dihadapan Kepala Desa atau Kelurahan setempat dan dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak<sup>44</sup>.

b) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah

Perolehan hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka Notaris/PPAT dalam pembuatan akta.

PP No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, Pasal 24 ayat 1, untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi/landrente.

2. *Letter C* sebagai Alas Hak dalam Memperoleh Hak Atas Tanah

Kutipan Buku *Letter C* sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini terdapat beberapa sarjana yang tidak menyetujui dengan pernyataan tersebut diantaranya D. Bidara dan Martin P Bidara ini menyatakan bahwa catatan dari buku desa *Letter C* tidak dapat digunakan sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA. Reg. No. 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hal. 210.

<sup>45</sup> D. Bidara, dan Martin P Bidara, 1984, *Ketentuan Perundang-Undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 61.



Effendi Perangin Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petuk D, *Letter C*, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah? jikalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petuk D, *Letter C*, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak<sup>46</sup>.

Berpendapat juga AP. Parlindungan dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung Nomor MA 4/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau *Letter C*, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP Tahun 1961).<sup>47</sup>

Tetapi walaupun demikian buku *Letter C* tetap dikatakan sebagai alat bukti. Mengapa demikian, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku *Letter C*

---

<sup>46</sup> Effendi Perangin, *Op.Cit*, hal. 16-17.

<sup>47</sup> AP. Parlindungan, 1991, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 30.

merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku *Letter C* itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Mengenai pendapat-pendapat di atas itu tidak berarti salah karena *Letter C* juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut di atas, tetapi tetap dalam perkembangannya *Letter C* tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.

Tidak cukup sampai disitu saja pihak bank pun memiliki keberanian bahkan keyakinan untuk memberikan kredit kepada debitur yang memiliki tanah yang bukti kepemilikannya berupa *Letter C*.

Pada penjelasan dari Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan disebutkan sebagai berikut :

Kredit yang diberikan bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh bank.

Guna memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan proyek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan adalah salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya

berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adalah yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai yang lazim dikenal dengan “agunan tambahan”<sup>48</sup>

Maka semakin jelas bahwa buku *Letter C* sebagai alat bukti untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah yang sah sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis.

### C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hal. 30.

Adapun yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan data fisik dan data yuridis tanah. Arti dari data fisik adalah suatu bidang tanah dalam bentuk peta ataupun uraian mengenai lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

#### 1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Setelah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan. Dalam memori penjelasan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan kewajiban pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran ini guna menjamin kepastian hukum. Berdasarkan tujuan tersebut maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang akan menghasilkan bukti kepemilikan tanah bagi masyarakat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertamakali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali. Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Adapun pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

1) Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

2) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematis lebih diutamakan dari pendaftaran tanah secara sporadis karena cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada

melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Disebabkan oleh prakarsanya datang dari pemerintah maka diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Oleh sebab itu pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu tertentu dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Di samping pendaftaran secara sistematis, pemerintah juga mengadakan pendaftaran tanah secara sporadik karena banyaknya permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan.

- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

Pada Pasal 36 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang

dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar itu juga ada dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT bahkan diwajibkan mencocokkan lebih dahulu isi sertipikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta yang diperlukan. Ini sesuai dengan asas mutakhir dalam pendaftaran tanah. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>49</sup>

## 2. Keterkaitan *Letter C* dengan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan kegiatan mendaftar tanah untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah yang berupa sertipikat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

---

<sup>49</sup> FX. Sumarja, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung hal. 42.

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan cara mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Persyaratan pendaftaran tanah adat dengan melampirkan :

- a. Bukti kepemilikan/penguasaan tanah secara tertulis antara lain Pethuk pajak bumi/*landrente*, girik/*Letter C*, pipil, ketitir, dan *verponding* Indonesia, dan lain sebagainya sebelum berlakunya UUPA
- b. Bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya dua orang saksi dituangkan dalam bentuk surat.
- c. Bukti penguasaan secara fisik atas sebidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun yang dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan. Penguasaan itu dilakukan dengan itikad baik, tidak pernah diganggu gugat dan tidak dalam sengketa.
- d. Kesaksian dari Kepala Desa/Lurah/Tetua Adat.
- e. Identitas Pemohon warga Negara Indonesia<sup>50</sup>.

#### **D. Tinjauan Umum Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Hak milik atas tanah adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (Tanah) sebagai kepunyaannya sendiri dengan beberapa batas-batas tanah. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaanya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang hak itu pemiliknya, yang berarti

---

<sup>50</sup>Annisa Oktaviani, 2019, “Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan”, *Verstek*, Vol. 7, No.1, <https://jurnal.uns.ac.id>, diakses 12 Juni 2023 pukul 13.45 WIB.



diperbolehkan menjual, menggadaikan, atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain. Kepemilikan hak atas tanah membuka peluang bagi pemiliknya untuk berbuat apa saja terhadap tanah yang dimilikinya. Prof supomo menjelaskan bahwa di beberapa daerah (jawa barat, madura, aceh, bali, jawa tengah (sebagian tanah yayasan), dan lingkaran hukum melayu (sumatera timur) dilaksanakan hak milik bebas. Itu berarti bahwa di daerah-daerah tersebut hak pertuan semakin luntur. Sebaliknya, di daerah-daerah tertentu terjadi hak milik terkekang atas tanah.<sup>51</sup>

Menurut Pasal 20 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Agraria No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan semua hak atas tanah adalah digunakan untuk fungsi sosial

Penjelasan Pasal 20 diatas menyatakan bahwa hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang terhadap tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak *Eigendom* menurut pengertiannya yang asli terdahulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak lain-lainnya, yaitu

---

<sup>51</sup> Nico Ngani, 2012, *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal. 56.

untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “terkuat dan terpenuh”.

Sedangkan Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan hak atas tanahnya lebih luas dari pada yang lain.

Adapun kesimpulan untuk dapat memperoleh hak milih atas Tanah dapat diperoleh dengan cara sebagai berikut :

1. Membuka tanah hutan atau tanah belukar.
2. Mewarisi tanah
3. Pembelian, pertukaran, dan hadiah

Sedangkan cara-cara mendapatkan hak milik menurut Hukum Adat dapat diperoleh melalui :

1. Pembukaan tanah (*Te Ontginnen*).
2. Pemberian pemerintah/Rasiden.

3. Ketentuan/pernyataan undang-undang (*Wets Aanduiding*)<sup>52</sup>. Terjadi karena ketentuan perundang-undangan.

#### **E. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah**

Pada dasarnya di dalam Alquran telah ditetapkan bahwa hak manusia atas tanah hanya mengolah, menanami dan memiliki hasil produksinya. Hal ini karena pemilik hakiki atas tanah adalah Allah, sedangkan arti milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Oleh karena itu, pada zaman para nabi, prioritas pertama kepemilikan tanah berada di tangan pemerintah, kemudian baru diperuntukkan kepada individu. Pemerintah mempunyai wewenang untuk dapat memberikan, membatasi, dan mengambilalih kepemilikan sebidang tanah sesuai dengan kepentingan rakyat

Kepemilikan adalah salah satu hal yang senantiasa ada hingga dipandang sebagai salah satu aspek kebutuhan paling mendasar dalam kehidupan manusia. Sehingga tidak jarang terjadi pergesekan, permasalahan, atau konflik yang disebabkan oleh hak milik.<sup>53</sup>

Selain milik dapat diartikan sebagai suatu hubungan antara orang dan benda, dapat juga diartikan sebagai suatu yang dimiliki. Misalnya, tanah itu adalah miliknya, dapat diartikan tanah itu adalah suatu yang dimilikinya

<sup>52</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, "Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia", *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3, hal. 28, <https://ejournal.unsrat.ac.id> diakses pada 12 Juni 2023 pukul 19.30 WIB.

<sup>53</sup> Masduha Abdur Rahman, 1984, *Pengantar dan Asas-Asas Fiqih Muamalah*, Biro Pengembangan Perpustakaan dan Penerbitan Fakultas Syari'ah, Surabaya, hal. 68

Islam tidak hanya mengakui kepemilikan individu tetapi juga mengakui kepemilikan kolektif atau masyarakat serta kepemilikan pemerintah atau negara. Allah adalah pemilik mutlak dari berbagai sesuatu yang ada di muka bumi. Sedangkan, kepemilikan manusia hanya bersifat relatif, sebatas untuk mengelola dan memanfaatkan seperti ketentuannya.

Dalam memperoleh hak milik dan penggunaannya, seseorang tidak diperbolehkan keluar dari batasan-batasan yang sudah ditentukan oleh Syariah, dan tidak boleh sampai mengganggu hak dan kepentingan orang lain. Dan apabila ini terjadi, maka menjadi kewajiban pemerintah atau pemimpin untuk mengingatkannya dengan memberi sanksi kepadanya. Islam memberikan kebebasan kepada individu untuk tasharrufkan hartanya dan melakukan aktivitas di muka bumi ini akan tetapi dalam keadaan tertentu Islam memberi wewenang atau kekuasaan kepada para pemimpin atau pemerintah untuk melakukan intervensi atau campur tangan kepada kepemilikan individu tersebut.

Apabila seseorang dalam memperoleh hak milik dan penggunaannya telah keluar dari garis-garis syariah dan berakibat mengganggu kepentingan umum serta merugikan orang lain maka pemerintah atau negara berhak melakukan campur tangan terhadap kepemilikan tersebut. Karena pada dasarnya Allah telah mewajibkan melakukan *Amar Ma'ruf Nahi Mungkar* (Tegakkan yang benar dan melarang yang salah).

Di dalam Islam, hak milik sangat dihargai. Terlebih kepemilikannya adalah hak milik sempurna (*Milk al-Tam*) yaitu kepemilikan terhadap wujud benda sekalian manfaatnya. Hak kepemilikan ini memberikan kuasa penuh terhadap pemilik untuk menggunakan atau mengelolanya, sehingga orang lain atau pemerintah pun tidak boleh melakukan campur tangan. Pada dasarnya hak milik seseorang atas tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum tidak hanya berfungsi untuk pemilik hak itu saja, melainkan juga memiliki fungsi sosial. Penggunaan tanah harus bermanfaat baik bagi yang mempunyai maupun masyarakat dan negara. Maka dapat dikatakan bahwa tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *Social Asset* dan *Capital Asset*. Sebagai *social asset* tanah berfungsi sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup, Sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan<sup>54</sup>

Syariat Islam tidak mempunyai pengaturan rinci dan lengkap yang berhubungan dengan sistem Pertanahan. Namun Islam hanya memberikan gambaran pokok tentang kepemilikan tanah dan penggunaannya untuk kepentingan umum. Gambaran tentang pengelolaan tentang tanah dalam islam dapat dilihat dari praktek-praktek yang dilakukan oleh Rasulullah serta para sahabat dalam pemerintahan mereka masing-masing.

---

<sup>54</sup> Djoni Sumardi Gozali, 2018, *Hukum Pengadaan Tanah*, UII Press, Yogyakarta. hal. 47

Membahas pembangunan tidak bisa lepas dari aspek penyediaan tanah, sebagai salah satu faktor penting pendukung pelaksanaan pembangunan, terutama yang dipusatkan di daerah perkotaan. Yang menjadi masalah adalah bahwa luas tanah tidak bertambah namun jumlah penduduk yang membutuhkan tanah itu baik secara tempat tinggal/hunian, tempat usaha, ataupun pemenuhan aneka kebutuhan masyarakat lainnya semakin meningkat.

Dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria dipandang tidak mampu untuk mengatasi ketimpangan dalam penguasaan dan pemilikan tanah yang terjadi sekarang. Kebijakan pemerintah yang lebih mengejar pertumbuhan ekonomi telah menempatkan tanah sebagai asset yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga tak heran bila banyak pihak yang bermodal besar memborong tanag-tanah sebagai penanaman modal tabungannya. Penimbunan tanah-tanah demikian tentunya akan mengurangi daya produksi dipedesaan, karena berkurangnya kegiatan menggarap tanah atau tanah digunakan untuk kepentingan lain yang lebih menguntungkan. Untuk mengatasi masalah-masalah tersebut pemerintah menempuh berbagai kebijaksanaan, antara lain adalah dengan transmigrasi<sup>55</sup>

Telah ditentukan dalam pasal 6 bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Sehubungan dengan campur tangan yang

---

<sup>55</sup>St. Nurjannah, 2014, “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Induk” *Landreform. Al Daulah Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan* Vol. 3 No. 2, hal.199, <https://journal.uin-alauddin.ac.id> , diakses pada tangga 12 Juni 2023 pada pukul 16.50 WIB

dilakukan pemerintah terhadap hak kepemilikan, maka pemerintah haruslah mempunyai landasan dan batasan-batasan tertentu, sehingga tidak merugikan pihak yang bersangkutan dan khalayak umum. Dalam hal ini, Yusuf Musa menjelaskan bahwa pemerintahan Islam, setidaknya terdapat tiga asas fundamental yang harus dipenuhi dalam penyelenggaraannya yaitu

1. *Syara'* yang harus dilaksanakan
2. Keadilan umum yang wajib dilaksanakan oleh seluruh aparat pemerintahan.
3. Mendapat dukungan dari orang-orang yang kuat dan jujur.

Meski demikian bentuk campur tangan apapun yang dilakukan pemerintah semuanya harus mengacu kepada kemaslahatan umum. Pengambilalihan tanah hak menjadi tanah negara dapat dilakukan dengan landasan, antara lain: pertama, Pencabutan kepemilikan dilakukan demi mewujudkan manfaat bagi orang banyak, seperti pencabutan hak milik atas tanah untuk pembuatan atau pelebaran jalan raya, serta Perluasan tempat ibadah yang sudah tidak dapat menampung jamaah

Di dalam Islam seseorang dapat kehilangan hak atas tanahnya, diantaranya:

1. Tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya atau tidak digarap dalam jangka waktu 3 tahun
2. Orang yang menanam lahan tersebut bukanlah pemiliknya

### 3. Kepentingan umum

Ada beberapa hal yang dijadikan dasar dari pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum ialah yang terjadi pada masa Rasulullah dan para sahabat:

1. Ketika Rasulullah membangun masjid kubah beliau telah mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar sebagai lokasi pembangunan masjid dengan membayar ganti rugi berupa harta standar tanah pada waktu itu, walaupun pemilik tanah tersebut memberikannya cuma cuma<sup>56</sup>.
2. Khalifah Umar Bin Khattab dan beberapa penguasa lainnya ketika melakukan perluasan masjid Rasulullah di Madinah, mereka mengusur dan mencabut hak atas tanah masyarakat sekitar dengan membayar kompensasi atau ganti rugi kepada mereka yang dicabut haknya.
3. Pada saat-saat atau kondisi tertentu dimana hak atas tanah berhadapan dengan kepentingan umum yang lebih besar dan sangat mendesak, misalnya yang pernah dilakukan oleh Umar terhadap Najran dan Fadak atas perluasan masjid Rasul dan hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan umum.

Membahas mengenai pencabutan hak atas tanah, Pasal 18 UUPA juga menyatakan bahwa pemerintah dapat mengambil tindakan pencabutan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat untuk kepentingan umum

---

<sup>56</sup>M. Cholil Bisri, 1994, "Kyai dan Kemelut Pertanahan dalam Masdar F. Mas'udi (Ed)", *Jurnal UIN-alauddin*, Vol. 1, No. 3, hal. 99, <https://journal.uin-alauddin.ac.id> , diakses pada 14 Juni 2023 pada pukul 19.40 WIB



dengan memberi ganti rugi yang layak atau patut menurut cara yang telah diatur dalam undang-undang Pasal 18 UUPA memberikan gambaran bahwa perubahan fungsi tanah yang semula tanah hak pribadi menjadi tanah negara harus menghormati hak-hak pemilik dengan memberikan ganti rugi. Persyaratan ini sejalan dengan ketentuan yang tertuang di dalam pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”<sup>57</sup>

Syariat Islam juga tidak membenarkan pengambilalihan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Oleh karena itu, negara tidak dapat melakukan tindakan paksa apalagi pengambilan secara dzalim. Hal itu dilarang sesuai dengan firman Allah dalam QS An-Nisa ayat 29 :

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahan :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>58</sup>

Dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatas tanah-tanah yang berada dalam kuasa atau dimiliki pribadi oleh

<sup>57</sup> Pasal 28H ayat (4) UUD 1945

<sup>58</sup> Departemen Agama RI,2006, *Al-qur'an dan Terjemahan*, CV. Pustaka Agung Harapan, Surabaya, hal.107-108.

seseorang atau badan hukum seringkali mengalami kendala pada proses penyerahannya. Hal ini dikarenakan pemiliknya tidak bersedia menyerahkan tanahnya kepada pemerintah untuk pembangunan demi kepentingan umum.

Islam tidak membenarkan pengambilan hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Hal ini dikarenakan hak milik pribadi dalam Islam benar-benar di hormati, dihargai serta dilindungi. Larangan tentang berbuat dzalim pada sebidang tanah juga terdapat didalam Hadits Rasulullah:

حَدَّثَنَا أَبُو الْيَمَانِ أَخْبَرَنَا شُعَيْبٌ عَنِ الزُّهْرِيِّ قَالَ حَدَّثَنِي طَلْحَةُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ عَبْدَ الرَّحْمَنِ بْنَ عَمْرِو بْنِ سَهْلٍ أَخْبَرَهُ أَنَّ سَعِيدَ بْنَ زَيْدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَتْ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ ظَلَمَ مِنَ الْأَرْضِ شَيْئًا طَوَّقَهُ مِنْ سِنِّهِ أَرْضَيْنِ ۖ

Terjemahan :

“Telah menceritakan kepada kami Abu Al Yaman telah mengabarkan kepada kami Syu'aib dari Az Zuhriy berkata, telah menceritakan kepadaku Tholhah bin 'Abdullah bahwa 'Abdurrahman bin 'Amru bin Sahal mengabarkan kepadanya bahwa Sa'id bin Zaid radliallahu 'anhu berkata, aku mendengar Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Siapa yang pernah berbuat aniaya terhadap sebidang tanah (di muka bumi ini) maka nanti dia akan dibebani (dikalungkan pada lehernya) tanah dari tujuh bumi".<sup>59</sup>

Pemaksaan yang dilakukan terhadap orang lain untuk menyerahkan hak milik atas tanah yang menjadi kepunyaannya adalah suatu perbuatan melanggar hukum hak asasi manusia. Dalam hal ini karena setiap individu mempunyai kedudukan yang sama dan sederajat, tak seorangpun yang

<sup>59</sup> Muhammad Ahsan, 2017, *Sahih Bukhari-Muslim*, PT. Eelex Media Komputindo, Jakarta, hal. 593.

mempunyai kewenangan untuk merampas hak-hak dan kekuasaan-kekuasaan orang lain. Ciri dari sebuah keadilan adalah persamaan kedudukan. Hal ini diakui dalam konstitusional Indonesia pada pasal 27 UUD 1945 yang berbunyi:

1. “Segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.
2. Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan.”

Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individual maupun komunal. Semua itu dapat diperoleh dengan sertifikat yang merupakan alas/tanda bukti hak yang terkuat atas kepemilikan tanah seseorang<sup>60</sup>.

Hal ini juga dapat dilihat dalam pasal 9 UUPA No. 5/1960 berkaitan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum demi diterjaminnya ketertiban dalam masalah pertanahan. Mengingat karena hak atas tanah tidak selamanya tetap melekat pada sipemegangnya karena adanya pemindahan yang disebabkan kepentingan-kepentingan mereka yang bersangkutan<sup>61</sup>.

Pemberian ganti rugi yang layak kepada pemegang hak atas tanah

---

<sup>60</sup> Istiqamah, 2018, "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie Vol. 5*, No. 1, hal. 6. <https://perpusnas.go.id> diakses pada 13 Juni 2023 pada pukul 15.25 WIB

<sup>61</sup> Ashar Sinilele, 2017, “Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Jurisprudentie*, Vol. 4 No. 2, hal. 80, <https://journal.uin-alauddin.ac.id> diakses 13 Juni 2023 pukul 16.30 WIB

bertujuan untuk menghormati hak-hak pemegang atas tanah yang telah bersedia untuk menyerahkan atau melepaskan kepemilikan tanahnya kepada negara. Mengenai nilai ganti rugi yang diberikan kepada pihak pemegang hak milik atas tanah ditentukan melalui musyawarah yang dilakukan oleh pihak penilai yang ditunjuk oleh Lembaga Pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dengan pemilik tanah.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan

(*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah”<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, hal. 39.

Aspek	UUPA	Hukum islam
Subjek Hak	Warga negara Indonesia baik Laki-laki maupun Perempuan. Asas pemberiannya haknya didasarkan pada asas nasionalitas. Pembedanya adalah WNI dan WNA (Pasal 9, 11, dan Pasal 21)	Asas pemberian haknya didasarkan pada <i>Nasionalitas-Religius</i> . Atribut pembedanya adalah status muslim dan nonmuslim
Objek Hak	Tanah dalam pengertian permukaan bumi. Kekayaan alam di dasar bumi (bahan tambang) adalah milik negara (Pasal 4)	Tanah diseluruh muka bumi ini. Pemilik hakiki dari seluruh tanah adalah Milik Allah
Terjadinya Hak	Perolehan Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara yaitu melalui Hukum Adat, Penetapan Pemerintah dan berdasarkan Ketentuan Undang-Undang (Pasal 22)	Perolehan Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui dua cara yaitu melalui <i>Iqta</i> (pemberian tanah oleh pemerintah atau pemimpin) serta melalui penguasaan barang yang belum ada pemiliknya dengan cara menghidupkan tanah mati ( <i>Ihya Al mawat</i> ).
Peralihan Hak	Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui Akad Jual-beli (Pasal 20 ayat (2)), Hibah (PP No. 24/1997), Pewarisan (PP No. 24/1997), dan melalui Perwakafan (Pasal 49 UUPA dan UU No. 41/2004)	Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui Akad Jual Beli, Waris, Hibah, Wasiat, dan Wakaf.
Pendaftaran Hak	Pendaftaran tanah dilakukan Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum Sesuai dengan pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24/1997 sebagai	Untuk menjamin kepastian hukum islam mendukung dilakukannya pendaftaran atas tanah untuk melindungi hak-hak individu atas tanah. islam mendukung perlunya legalisasi

Table 1. Konsep Kepemilikan Atas Tanah dalam Hukum Islam dan UUPA

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Kedudukan *Letter C* Sebagai Alas Hak Dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Berbagai Peraturan Perundang-Undangan Dan Yurisprudensi

Negara Indonesia merupakan salah satu Negara yang sangat luas, luas negara Indonesia mencakup hingga 5.193.250 km<sup>2</sup> membentang dari Sabang hingga Merauke, luas daratan di Indonesia sendiri mencakup 1.919.440 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 17.508 pulau. Pulau-pulau di Indonesia terbagi menjadi 38 Provinsi dan terbentuk menjadi 126 Juta bidang tanah.

Dari keseluruhan luas tanah yang ada di Indonesia dan tersebar terbagi menjadi 38 Provinsi tersebut terdapat sekitar 85 Juta bidang tanah atau 67,5% yang telah bersertipikat<sup>63</sup> dan sisanya sekitar 41 Juta tanah belum bersertipikat atau belum memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah sesuai apa yang telah di tuangkan pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga dibutuhkan upaya dan strategi untuk memacu kesadaran masyarakat akan arti pentingnya sertipikat sebagai salah satu alat/bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum. Karena masih banyaknya masyarakat di Negara Indonesia yang masih menganggap *Letter C* adalah bukti kepemilikan tanah yang sah padahal *Letter C* itu sendiri hanyalah bukti

---

<sup>63</sup> Aisyah Sekar, “85 Juta Bidang Tanah di Indonesia Telah Bersertifikat)”, Kompas, 18 Januari 2023, hal. 1, Berita Online, <https://www.kompas.com>, diakses pada 13 Juni 2023

pembayaran pajak pada masa kolonial. Sehingga kendala dan permasalahan di bidang pertanahan semakin kompleks, baik permasalahan antar masyarakat, masyarakat dengan pemerintah desa maupun dengan pemerintah daerah. Selain itu, ada juga persoalan menyangkut tanah hak milik, tanah kas desa maupun tanah aset pemerintah daerah, yang perlu tetap difasilitasi untuk diselesaikan.

Urusan pertanahan masih menitikberatkan pada penertiban dan pendaftaran tanah milik masyarakat, hal tersebut didukung pula dari kegiatan dan program yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu percepatan dan pendaftaran tanah massal melalui PRONA, PRODA, dan PTSL. PRONA merupakan kegiatan pertanahan yang bertujuan memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Adapun tujuan lain dari penyelenggaraan PRONA adalah pendaftaran tanah bagi masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah sampai menengah yang berada di desa miskin/ tertinggal, daerah penyangga kota, daerah miskin kota, pertanian subur atau berkembang, atau daerah pengembangan ekonomi rakyat bahkan masyarakat dapat mengikuti program PTSL tanpa dipungut biaya sepeserpun alias gratis PTSL ini adalah proses pendaftaran tanah yang belum didaftarkan didalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Melalui program ini pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Hingga data *cut off* pada tahun 2022, Kementrian

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah berhasil mendaftarkan sekitar 6,7 Juta bidang tanah dengan keluaran berupa sertipikat sekitar 4 Juta bidang tanah. Ini dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ataupun program prioritas lainnya<sup>64</sup>

Kementerian ATR/BPN menargetkan untuk menyelesaikan 41 Juta bidang tanah bersertipikat di tahun 2025 mendatang. Pelayanan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bekerja sama dengan Pemerintah Daerah melalui Kelurahan dan Kecamatan adalah salah satu program yang kini dijalankan, intinya mempermudah dengan sistem jemput bola bagi warga dan menyambangi dari rumah kerumah. Diharapkan program-program yang di rencanakan dari Kementerian ATR/BPN RI sudah merupakan kemajuan yang cukup menggembirakan untuk warga. Pendaftaran tanah sistematis lengkap ini juga meliputi tanah-tanah yang belum didaftarkan atau pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan pendaftaran untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah yang berupa Sertipikat. Sertipikat sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak atas

---

<sup>64</sup> Aisyah Sekar, “85 Juta Bidang Tanah di Indonesia Telah Bersertifikat”, Kompas, 18 Januari 2023, hal. 1, Berita Online, <https://www.kompas.com>, diakses pada 13 Juni 2023



tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah di Indonesia dan permasalahannya saat ini sudah semakin kompleks, dimana peraturan-peraturan tentang pertanahan di Indonesia kurang memadai untuk mengatur permasalahan demi permasalahan yang timbul. Untuk itu diperlukan peraturan perundangan yang lebih memadai.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997, dengan demikian PP No. 24 Tahun 1997 menjalankan perintah dari Pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetakan dan pembukan tanah
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut<sup>65</sup>

Definisi tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara jelas dalam Pasal 1 Ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Di Indonesia sendiri ada beberapa macam pendaftaran tanah yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara periodik.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah

---

<sup>65</sup> Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 11

untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya<sup>66</sup>

Sebelum tahun 1960 diberlakukan ketentuan pendaftaran tanah yang berbeda. Pendaftaran tanah diatur di dalam *Over Schrijving Sor Donante*, *STB 1834 No. 37* yang mengatur dasar hukum pendaftaran tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial, ada dua (2) yang diatur dalam peraturan tersebut yaitu :

1. *recht cadaster/legal cadaster*
  - a) Tanah yang tunduk kepada hukum barat
  - b) Bertujuan untuk menjamin kepastian hukum
  - c) Menghasilkan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang mutlak
  - d) Pemilik sertipikat otomatis menjadi pemegang hak atas tanah
2. *fiscaal cadaster*
  - a) Tanah yang tunduk pada hukum adat
  - b) Bertujuan untuk menetapkan siapa yang berkewajiban membayar pajak atas tanah tersebut

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hal 460-461

- c) Menghasilkan tanda bukti pembayaran pajak hak atas tanah yaitu Letter C, Pipil, Girik, Petuk, Verponding Indonesia, dan berbagai macam sebutan lain
- d) Pembayar pajak tidak otomatis menjadi pemilik tanah yang telah dibayarkan pajaknya tersebut.

Adapun jenis-jenis pungutan pajak tanah sebelum tahun 1961 terdapat 3 (tiga) macam yaitu<sup>67</sup>:

1. Untuk tanah-tanah hak barat: *Verponding Eropa*, pajak tanah yang dikenakan bagi pribumi yang mempunyai tanah milik dengan status *agrarische eigendom*.
2. Untuk tanah-tanah milik adat di wilayah *Gemente*, atau disebut sebagai Verponding Indonesia.
3. Untuk tanah-tanah milik adat di luar wilayah *Gemente*, *Landrente* atau pajak bumi yang dikenakan pada masa pemerintahan Gubernur Thomas Stanford Raffles

Tanah yang dikenai pajak pada waktu itu mendapatkan surat yang biasa disebut pipil, petuk, ataupun girik yang selanjutnya dibukukan dengan istilah *Letter C* sebagai bukti atas pembayaran pajak. Pajak-pajak tanah sebelum tahun 1960 dalam berjalannya waktu diganti dengan pungutan baru yang bernama Iuran Pembangunan Daerah atau dapat disingkat IPEDA.

---

<sup>67</sup>Omah Tanah, 2020, "Sejarah Keberadaan Girik/Leter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah", <https://omtanah.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/>, diakses 13 Juni 2023 pukul 13.00 WIB.

Setelah Diundangkannya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga membawa perubahan pada jenis pendaftaran tanah bagi masyarakat Indonesia yang tadinya bersifat *fiscal cadaster* (untuk kepentingan perpajakan) menjadi *recht cadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan ini bertujuan menyejahterakan rakyat Indonesia dengan melindungi kepemilikan hak atas tanah. Hal ini juga ditunjang dengan Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Masyarakat dilindungi oleh pemerintah dalam kepemilikan hak atas tanah dan pemerintah juga tidak membedakan masyarakat dari segi apapun.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, tetapi karena masih banyak minimnya kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik dan Kutipan *Letter C* yang berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah, selain itu masyarakat juga masih melakukan jual beli tanah, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan secara sah sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Namun saat ini di beberapa wilayah pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sudah mentiadakan mutasi girik, hal ini disebabkan karena

banyaknya timbul permasalahan yang ada di masyarakat karena dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyek tanahnya. Maka peran serta buku kutipan *Letter C* sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah dalam pendaftaran tanah<sup>68</sup>.

Satu-satunya surat tanda bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum itu sebenarnya adalah Sertipikat yang telah diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sedangkan *Letter C*, Pipil, Girik, Pethuk dan lain sejenisnya itu adalah surat bukti pembayaran pajak pada zaman dahulu, secara yuridis *Letter C*, Girik, Pipil, Pethuk, dan penyebutan-penyebutan lain sejenisnya itu bukanlah bukti surat kepemilikan hak atas tanah, adapun yang membedakan *Letter C*, Girik, Pipil, Pethuk itu hanyalah di penyebutan masyarakat desa pada zaman dahulu, Girik merupakan sebutan tanah yang status tanahnya belum di daftarkan, pethuk adalah surat bukti pembayaran pajak tanah, dan *Letter C* adalah salinan dari pethuk, sedangkan pethuk di pegang oleh pemilik tanah dan *Letter C* sendiri di simpan di kantor kelurahan/desa.

Pandangan masyarakat mengenai *Letter C* sebagai bukti kepemilikan itu timbul karena surat penetapan pajak merupakan surat resmi yang dikeluarkan

---

<sup>68</sup>Sri Handayani, 2020 “Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Vol. II, No. 2, <https://media.neliti.com/media/publications/213130-none.pdf>, diakses 13 Juni 2023 pada pukul 17.45 WIB.

oleh pemerintah pada saat itu, surat tersebut dianggap dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Setelah diundangkannya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Untuk memberikan jaminan kepastian hukum pada hak-hak atas tanah, termasuk hak-hak atas tanah adat, diselenggarakanlah pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Dalam praktik jaminan kepastian hukum ini sangat diperlukan untuk memberikan kedudukan agar penguasaan sebidang tanah yang jelas statusnya. Sedangkan pada saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan sehingga tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Terdapat sekitar 41 Juta tanah yang ada di Indonesia masih hanya terdaftar dalam buku desa atau disebut *Letter C*<sup>69</sup>. Hal ini disebabkan sebagian masyarakat masih berpandangan bahwa *Letter C* adalah bukti kepemilikan. Bagi masyarakat tersebut, *Letter C* dan Sertifikat Hak Milik atau SHM itu sama saja. Saat ini, pemahaman masyarakat adalah *Letter C* atau girik dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah, bahkan *Letter C* masih digunakan untuk jual beli ataupun peralihan hak. Tidak didaftarkannya tanah milik masyarakat yang masih berbentuk *Letter C* ini didasarkan pada pemahaman bahwa proses pendaftaran tanah dengan melampirkan *Letter C* sebagai alas hak dianggap terlalu berbelit-belit dan memakan biaya yang besar<sup>70</sup>, namun dengan

---

<sup>69</sup> Aisyah Sekar, “85 Juta Bidang Tanah di Indonesia Telah Bersertifikat”, Kompas, 18 Januari 2023, hal. 1, Berita Online, <https://www.kompas.com>, diakses pada 13 Juni 2023

<sup>70</sup> Yastining, Penduduk Desa Surengede, Wonosobo (Wawancara 13 Juni 2023)

demikian *Letter C* dapat dijadikan bukti permulaan untuk keperluan pendaftaran tanah.

Ketentuan mengenai kedudukan *Letter C* sebagai bukti pendaftaran tanah yang sah menurut Undang-Undang dan Yurisprudensi dapat ditinjau dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak di Indonesia.

Dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak di Indonesia Atas Tanah, menyatakan bahwa atas permohonan yang berkepentingan, maka konversi hak-hak yang disebut dalam Pasal II dan VI Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai dapat ditegaskan menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan tersebut dan didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang Peraturan Pemerintah tersebut sudah mulai diselenggarakan di daerah yang bersangkutan.

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak di Indonesia Atas Tanah diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :



1. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya)
2. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang:
  - a) Membenarkan surat atau surat-surat tanda bukti hak tersebut;
  - b) Menerangkan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian;
  - c) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat (suratjual-beli tanahnya).
3. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak  
 Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :
  1. Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, *Letter C*, petuk pajak dan sebagainya.
  2. Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.<sup>71</sup>

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 ialah :

1. Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan

---

<sup>71</sup>R. Soeprapto, *Op.Cit*, hal. 207.

Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962)

2. Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962).<sup>72</sup>

Dari kutipan buku R. Soeprapto diatas maka semakin jelas bahwa Girik, Pethuk, dan *Letter C* dapat menjadi alas hak terutama dalam pendaftaran tanah. Hal ini juga dijelaskan menurut Permendagri No. SK, 26/DDA/1970 (Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah), yang dianggap sebagai tanda bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2/1962 Pasal 3 huruf a adalah untuk daerah-daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada Pajak Hasil Bumi (*Landrente*) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah :

1. Surat Pajak hasil Bumi atau Verponding Indonesia. Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli, tukar menukar, hibah yang sah yaitu dibuat

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hal. 209-210.

dihadapan Kepala Desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat, harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.

2. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah, memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di muka Notaris/PPAT dalam pembuatan akta. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat 1 untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi/landrente.<sup>73</sup>

Alas hak berupa girik tersebut kemudian diproses dalam pendaftaran tanah yang akan menghasilkan sertipikat tanah. Di Indonesia sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data

---

<sup>73</sup>*Ibid.*, hal. 209-210.

yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanda tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat<sup>74</sup>

Keberadaan *Letter C* yang dipahami oleh sebagian masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanahnya sebenarnya hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan dokumen lain sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak kuat, karena tidak diakomodasi dengan Undang-Undang Agraria yang berlaku. Kedudukan *Letter C* sebagai bukti pembayaran pajak ini ditegaskan dalam

---

<sup>74</sup>Sekretariat Negara RI, 1997, *Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta, hal. 47

Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960.

Dalam putusan tersebut dinyatakan bahwa:

Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan

Berdasarkan pernyataan tersebut dengan jelas *Letter C* hanyalah bukti pembayaran pajak terhadap tanah masyarakat yang berasal dari tanah adat. Putusan Mahkamah Agung mengenai *Letter C* hanya sebagai bukti pembayaran pajak ini berbeda dengan terdapat Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap yang menjadikan *Letter C* sebagai alas hak atau bukti awal dalam proses pendaftaran tanah. Di sisi lain terdapat Putusan Mahkamah Agung yang tidak menjadikan *Letter C* sebagai alas hak. Kondisi ini tentu akan menimbulkan masalah mengenai eksistensi *Letter C* sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah. Adanya *Letter C* dapat menjadi petunjuk yang cukup kuat karena tertuang nama dalam kutipan *Letter C* siapa yang harus membayar pajak disitu. Maka peran serta buku kutipan *Letter C* penting dalam menjadi acuan atau dasar adanya kepemilikan tanah dalam proses pendaftaran tanah.

Uraian di atas menunjukkan terjadinya perbedaan antara Putusan Mahkamah Agung yang menempatkan *Letter C* hanya sebagai bukti pembayaran pajak dan bukti kepemilikan tanah dengan Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12

Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap yang secara jelas menyebutkan bahwa *Letter C* merupakan bukti kepemilikan tanah. Adanya ketidak selarasan antara keduanya menimbulkan ketidak pastian hukum mengenai kedudukan *Letter C* sebagai alas hak dalam melakukan pendaftaran tanah

Mengenai *Letter C* yang dapat menjadi alat bukti, Andi Hamzah memberi pengertian tentang alat bukti yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu<sup>75</sup>

*Letter C* juga harus ditinjau dari bagaimana cara pandang Mahkamah Agung Nomor MA 34/k.Sip/80. Karena Mahkamah Agung dalam hal ini tidak mengakui *Letter C* sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau *Letter C* tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat. Tetapi walaupun demikian buku *Letter C* tetap dikatakan sebagai alat bukti. Mengapa demikian, karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku *Letter C* merupakan alat bukti perolehan

---

<sup>75</sup>Andi Hamzah, 1989, *Kamus Hukum*, Chalia Indonesia, Jakarta, hal. 34.

hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku *Letter C* itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas<sup>76</sup>.

Demikian juga dijelaskan dalam Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa dalam hal bidang tanah yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang merupakan Tanah bekas milik adat maka kepemilikannya dibuktikan dengan asli Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama atau berlaku di daerah setempat atas nama subyek atau pihak yang berhak Hak atas Tanah peserta Ajudikasi PTSL

Kepemilikan tanah yang berupa *Letter C* yang hanya terdata di desa dapat dibuatkan bukti kepemilikan yang sah di kantor pertanahan. Pencarian setipikat ini termasuk dalam proses pendaftaran pertama kali. *Letter C* merupakan bukti kepemilikan sementara yang diakui oleh pemerintah desa sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Bukti tanah yang telah membayar pajak adalah dengan diterbitkannya surat girik. Surat girik menyatakan bahwa pemilik surat hanya memiliki hak atas tanah untuk mengelola tanah dan sebagai bukti pembayaran pajak pada masa-masa kolonial tersebut tanpa memiliki hak kepemilikan sama sekali. Jika masyarakat di awal hanya memiliki girik, pethuk, ataupun

---

<sup>76</sup> A.P Perlindungan, 1961, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju Bandung, hal. 31.

ketitir. *Letter C* sangatlah penting digunakan dalam kepengurusan setipikat hak atas tanah yang sah menurut Peraturan sebelumnya yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA. Dalam konteks ini UUPA sudah menuangkan kebijakan di dalam Pasal 19 huruf (c).

## **B. Faktor-Faktor dan Hambatan**

### **1. Faktor –Faktor yang Mempengaruhi Penggunaan *Letter C* digunakan Sebagai Alas Hak dalam Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Masyarakat yang khususnya bertempat tinggal di wilayah pedesaan belum begitu memikirkan pentingnya pendaftaran tanah karena masih kurangnya minat terhadap manfaat sertipikat tanah. Masyarakat yang tinggal di pedesaan biasanya sulit berkembang dan kurang mengerti maksud dan tujuan pemerintah. Sebenarnya sudah ada sebagian masyarakat yang mengetahui *Letter C* tidak setara dengan sertipikat, namun minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya untuk kepentingan hukum sangatlah kurang dan kurangnya tingkat kesadaran masyarakat juga mempengaruhi hal tersebut. Masyarakat menganggap kepengurusan sertipikat membutuhkan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang tidak murah, namun faktor yang paling mendominasi cara pandang masyarakat tentang kepengurusan sertipikat adalah biaya yang cukup mahal, padahal hal itu sebenarnya tidaklah menjadi pembatas pengurusan sertipikat, karena dalam Pasal 61 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24



Tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bagi masyarakat yang kurang mampu dapat mengurus sertipikat tanpa dikenakan biaya baik sebagian maupun seluruhnya dengan adanya syarat, masyarakat tersebut dapat membuktikan bahwa memang dirinya tidak mampu. Adapun adanya program pendaftaran tanah dari pemerintah yaitu program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). PTSL ini sendiri telah diatur dalam Instruksi Presiden (Inpres) No. 2 Tahun 2018.

Program pendaftaran tanah tanpa dipungut biaya ini telah berjalan sejak tahun 2018 dan direncanakan akan berlangsung hingga tahun 2025. Adanya program sertifikasi gratis dari pemerintah ini dikarenakan masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, lambatnya proses pembuatan sertifikat tanah selama ini menjadi perhatian pemerintah, sehingga melalui kementerian ATR/BPN diluncurkannya Program Prioritas Nasional yang berupa percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut adalah proses pendaftaran tanah pertama kali.

Program tersebut dilakukan serentak di seluruh Indonesia bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau yang serentak dengan itu. PTSL yang begitu populer di masyarakat dengan istilah sertifikasi tanah ini, program PTSL ini sepenuhnya dijamin oleh pemerintah mengenai kepastian hukum serta perlindungan hukumnya pada hak atas tanah yang dimiliki masyarakat<sup>77</sup>.

---

<sup>77</sup> Jeffry Rafael, 2019, "PTSL Pengertian, Syarat, dan Cara Membuatnya", *Jurnal Hukum*, Vol. 2. No. 1, hal. 2, <https://rumah.com> diakses 01 Juni 2019 pada pukul 10.00 WIB

Keberadaan mengenai PTSL dan pentingnya sertipikat itu sendiri tidak begitu dirasakan masyarakat walaupun hal itu tidak dipungut biaya sepeserpun, akan tetapi dari masalah yang ada sekarang sebagian masyarakat enggan untuk mengurus sertipikatnya dikarenakan belum mengerti akan pentingnya sertipikat tanah itu sendiri

*Letter C* merupakan surat bukti pembayaran pajak tanah terhadap tanah milik adat. *Letter C* diterbitkan untuk keperluan pemungutan pajak pada masa kolonial dan pajak tersebut dikenakan pada yang namanya tertera siapa yang harus membayar pajak disitu, sehingga muncul asumsi masyarakat bahwa *Letter C* adalah bukti tanda kepemilikan hak atas tanah.

Secara yuridis, girik/*Letter C* bukan merupakan kepemilikan hak atas tanah setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Girik merupakan surat bukti pajak atas tanah pada masa pemerintahan Kolonial yang berasal dari tanah adat yang hanya dapat dijadikan sebagai alas hak pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan konversi hak lama. Menurut penyampaian keterangan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) menyatakan bahwa setidaknya sampai dengan bulan Januari 2023, masih ada kurang lebih 41 Juta bidang tanah yang belum terdaftar di Kantor BPN/ATR Republik Indonesia.

Adanya alat bukti kutipan *Letter C* dapat menjadikan alas hak pendaftaran tanah untuk proses pendaftaran tanah pertama kali, karena bukti kepemilikan tanah yang sah hanyalah Sertipikat, bahwa Sertipikat

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan pejabat yang menandatangani sertipikat. Maksud dari diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali bertujuan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang di daftarkan dalam buku tanah.

Pemahaman yang salah mengenai *Letter C* adalah faktor utama mengapa masyarakat enggan melakukan pensertipikatan atas tanah yang dimilikinya, karena masyarakat menganggap *Letter C* adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, maka masyarakat yang masih memiliki *Letter C* merasa tidak perlu adanya pengurusan sertipikat lagi. Aspek sosial dan ekonomi sangat mempengaruhi pola pikir masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, masyarakat yang pendidikannya relatif rendah mempengaruhi pola pikir tentang pentingnya sertipikat, sedangkan dalam aspek ekonomi masyarakat yang mempunyai penghasilan tidak tetap dan hanya dapat mencukupi kebutuhan sehari-hari sehingga persepsi masyarakat mengenai biaya yang mahal dalam pendaftaran tanah membuat mereka tidak berminat dalam mendaftarkan tanahnya sehingga tanah di anggap sebagai tanah saja bukan sebagai aset, pola pikir masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya masih kurang karena mereka menganggap dengan bukti *Letter C* saja sudah cukup. Hal ini seharusnya diberi perhatian khusus oleh pemerintah dengan diadakannya

sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya kepemilikan tanah yang sah dimata hukum menurut hukum yang berlaku, sehingga masyarakat mengerti dan mengetahui pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah sesuai undang-undang yang berlaku

Pentingnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat tanah akan mempengaruhi cara pandang masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya, jika masyarakat memandang tanah sebagai nilai investasi dan perlu adanya kepastian hukum maka masyarakat akan menyadari dan mendaftarkan tanah dengan sendirinya. Namun dalam hal ini biasanya hanya terjadi di masyarakat perkotaan yang berpendidikan dan mempunyai wawasan yang luas, mempunyai cukup biaya untuk pendaftaran tanahnya, berbeda dengan masyarakat pedesaan yang hanya menganggap tanah sebagai obyek tanah dan tidak memiliki arti lebih, kecuali jika masyarakat itu sendiri akan menjualnya, dengan pemahaman yang seperti ini kecil kemungkinan yang mungkin timbul inisiatif untuk mensertipikatkan tanahnya. Karena hal ini disebabkan lazimnya dilakukan penjualan dengan tanah status *Letter C* tanpa harus mempunyai sertipikat tanah, apalagi kedudukan *Letter C* tersebut sesungguhnya hanyalah dasar untuk penarikan pajak. Sehingga, tidak terdapat pencatatan yang lengkap atau detail mengenai tanah yang bersangkutan. Pada titik ini, penggunaan *Letter C* perlu dilakukan secara hati-hati untuk menjamin akurasi data yang berpengaruh kepada kepastian hukum.

Mengenai *Letter C* ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan-keterangan mengenai tanah yang ada dalam *Letter C* itu tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak dengan teliti dan hati-hati sehingga nantinya akan timbul permasalahan karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam *Letter C* tersebut. Pada intinya bahwa Girik atau Pethuk yang di pegang oleh pemilik tanah dengan salinan *Letter C* yang di simpan di Kantor Kelurahan/Desa itu sama saja, namun hanya saja *Letter C* yang berada di Kantor Kelurahan/Desa sudah dibukukan, sedangkan dalam proses pembuatan sertipikat masyarakat harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang masyarakat miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang masyarakat itu sendiri, sehingga surat bukti kepemilikan tanah yang biasanya dimiliki sangat minim sekali.

Beberapa masyarakat sendiri masih banyak yang menganggap *Letter C* adalah bukti kepemilikan tanah yang sah, Prosentase kepemilikan sertipikat tanah yang ada di Indonesia sudah lumayan membaik dari tahun ke tahun, dari tahun 2017 sampai saat ini dapat terlihat dari sekitar 126 Juta bidang yang ada di Indonesia yang sudah bersertifikat sebanyak 85 Juta bidang tanah dan bila di prosentasikan adalah sebanyak 67,5%. Adapun masih banyaknya bidang tanah yang terdaftar dalam *Letter C* tetapi belum disertipikatkan dipengaruhi oleh pemahaman masyarakat bahwa *Letter C* tidak berbeda dengan sertipikat, masyarakat menganggap keduanya sama saja yaitu sama sama bukti kepemilikan hak atas tanah

yang sah dimata hukum dan yang terpenting adalah ada pembuktian bahwa tanah itu adalah miliknya dengan dibuktikannya *Letter C* sebagai bukti hak atas tanah<sup>78</sup>, hal tersebut memerlukan upaya untuk terus meningkatkannya faktor yang menjadi alasan *Letter C* masih dianggap menjadi alat bukti yang sah salah satunya adalah masih adanya peralihan hak secara adat dan hal tersebut masih minim terjadinya sengketa sehingga masyarakat meyakini *Letter C* sebagai bukti hak atas tanah yang sah karena jarang menimbulkan masalah.

Adapun untuk proses pembuatan sertipikat maka masyarakat harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang masyarakat miliki, faktor dasar *Letter C* digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dikarenakan *Letter C* itu sendiri menjadi riwayat kepemilikan sebelum adanya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, *Letter C* dapat menjadi petunjuk yang cukup kuat karena tertuang nama dalam kutipan *Letter C* siapa yang harus membayar pajak disitu, Menurut Undang-Undang Agraria, tanah berstatus girik diakui sebagai tanah milik adat. Tanah girik tercatat dalam buku *Letter C* yang terdapat pada setiap kelurahan dimana tanah tersebut berada. Identitas yang dicatat dari tanah girik hanyalah sebatas sejarah atau riwayat tanah tersebut. Riwayat silsilah ini berupa urutan orang yang memiliki kekuasaan atau wewenang tanah itu dari yang pertama hingga terakhir.

---

<sup>78</sup> Yastining, Masyarakat Kab. Wonosobo, Wawancara (Wonosobo, 10 Juni 2023).

Bahwa Kutipan *Letter C* yang telah disimpan oleh Lurah/Kepala Desa, yang telah mempunyai alat bukti yang kuat, adapun Kutipan *Letter C* merupakan hasil rincian pendataan tahun 1950 sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, untuk itu mempunyai kekuatan alat bukti antara lain :

- a) Hasil pendataan tahun 1950 yang dilakukan oleh Kantor Pajak dan dianggap sebagai bukti kepemilikan masyarakat
- b) Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, bahwa Lurah/Kepala Desa hanya biasa berpedoman mengenai catatan-catatan pada Buku *Letter C* yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan dan juga sebagai bukti pembayaran pajak kepada Negara;
- c) Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria sekaligus dipertegas dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, belum optimal, dan pelaksanaan semua pendaftaran tanah dapat dilaksanakan serentak, dikarenakan masih minimnya pengetahuan masyarakat apa arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah, dan menganggap alat bukti kepemilikan adalah girik sehingga setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli dengan dasar girik dihadapan Lurah dengan mencocokkan Buku Kutipan *Letter C* tersebut.
- d) Sebagai buku pedoman yang berfungsi untuk mengetahui status tanah, keadaan tanah dan siapa pemiliknya

- e) Sebagai alat bukti tentang asal-usul kepemilikan dan dapat juga ditentukan mengenai pemberian hak, apabila tanah tersebut dimohonkan haknya di Kantor Pertanahan;
- f) Catatan-catatan perubahan setiap terjadi proses peralihan hak atas tanah, sebelum berlakunya UUPA.

Pihak yang berwenang untuk mencatat terjadi suatu perubahan adalah Lurah/Kepala Desa, akan tetapi di Kelurahan Pondok Kelapa dan Pondok Kopi, tidak pernah dilakukan dengan alasan, kurang tertibnya administrasi pertanahan, setiap terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan bukannya didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan dimohonkan mutasi girik ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga pemilik dapat girik mutasi dari Kantor Pajak atas dasar akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, tidak ada laporan Kantor Pajak mengenai pemutasian pemilik tanah, sehingga Lurah/Kepala Desa sangat kesulitan dalam hal pencatatan dan perubahan pada Kutipan *Letter C* Kelurahan sehingga dapat dikatakan dalam hal ini pencatatan tidak aktif, dalam arti Lurah sudah tidak melakukan pencatatan peralihan dalam Buku *Letter C*.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 tentang alat bukti, maka Kutipan *Letter C* Desa merupakan alat bukti pembayaran pajak dan dapat dimohonkan sebagai perolehan hak atas tanah.



Berikut ini adalah sejumlah langkah yang mesti dilaksanakan untuk mengurus tanah girik/Letter C menjadi sertifikat di kantor pertanahan.

a. Mengajukan Permohonan Berkas.

Pemohon mengajukan permohonan berkas di loket penerimaan kantor pertanahan dengan melampirkan sejumlah dokumen yaitu :

- 1) Asli girik atau fotokopi *Letter C*
- 2) Asli surat keterangan riwayat tanah
- 3) Asli surat keterangan tidak sengketa
- 4) Asli surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik
- 5) Bukti-bukti peralihan (jika ada) tidak terputus sampai pemohon sekarang
- 6) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon
- 7) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan dan bukti pembayarannya
- 8) Surat kuasa jika pengurusan dikuasakan
- 9) Surat pernyataan sudah memasang tanda batas
- 10) Dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh undang-undang

b. Pengukuran Tanah

Petugas dari kantor pertanahan melakukan pengukuran tanah berdasarkan batas yang diajukan oleh pemohon.

c. Penerbitan Surat Ukur dan Penelitian

Hasil pengukuran tanah akan dicetak dan dipetakan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan juga disahkan oleh pejabat yang berwenang. Setelah itu, ada proses lanjutan yaitu penilaian oleh petugas BPN dan juga lurah atau kepala desa setempat.

d. Pengumuman Data Yuridis

Tahap selanjutnya adalah pengumuman data yuridis alas hak tanah di kantor kelurahan dan Kantor Pertanahan selama enam puluh hari. Hal ini dilakukan untuk menjamin kalau permohonan hak tanah ini tidak menghadapi keberatan dari pihak lain.

e. Penerbitan Tentang Pemberian Hak Atas Tanah

Selanjutnya, kepala kantor pertanahan menerbitkan surat keputusan mengenai pemberian hak atas tanah.

f. Pembayaran BPHTB

Pemohon wajib membayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) untuk setiap perolehan hak atas tanah.

g. Pendaftaran Penerbitan Sertifikat

Hal ini menjadi langkah terakhir dalam permohonan tanah girik menjadi sertifikat hak milik atau SHM. Setelah itu, sertifikat telah

selesai dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Pemohon bisa mendapatkan sertifikat.

Kepemilikan tanah yang berupa *Letter C* yang hanya terdata di Desa, bisa dibuatkan bukti kepemilikan yang sah di kantor pertanahan. Pencarian sertifikat ini termasuk dalam proses pendaftaran pertama kali. *Letter C* merupakan bukti kepemilikan sementara yang diakui oleh pemerintah desa sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Bukti tanah berstatus girik adalah surat girik. Surat girik menyatakan bahwa pemilik surat hanya memiliki hak atas tanah untuk mengelola tanah dan sebagai bukti pembayaran pajak, tanpa memiliki hak kepemilikan sama sekali. Jika di awal hanya memiliki girik, pethuk, ataupun ketitir. *Letter C* sangatlah penting digunakan dalam kepengurusan setipikat.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak-hak atas tanah. Kewenangannya diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka legitimasi hukum terhadap sertifikat tanah diterbitkan oleh BPN sudah cukup menjadi bukti sah dalam setiap sengketa tanah atau permasalahan apapun yang menyangkut kepemilikan tanah. Jadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atau peralihan hak yang tidak melalui proses pendaftaran di kantor pertanahan

belum memiliki jaminan hukum yang kuat. Sebab, proses penetapan hak oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penelitian akurat meliputi :

1. Data Yuridis, adalah dasar hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dimaksud
2. Data Fisik, mengandung kepastian mengenai letak, batas-batas, serta luas tanah
3. Data Administratif, merupakan bukti berupa surat-surat yang memberikan keterangan tertulis atas data yuridis dan data fisik. Data administrasi merupakan bahan kelengkapan yang menjadi dasar pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan dan mengeluarkan hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum.<sup>79</sup>

Informasi atau bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat dapat diurus dilembaga adat setempat, dimana tanah berada. Meskipun *Letter C* ditentukan sebagai alas hak pendaftaran tanah pertama kali, namun penyertaan *Letter C* tidak bisa menjadi satu-satunya syarat untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah pertama kali. Artinya, *Letter C* menjadi tidak berkekuatan hukum apabila berdiri sendiri. Maka dari itu, untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah pertama kali sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan yang sudah dicabut diganti dengan Permen

---

<sup>79</sup>Kian Goenawan, 2009, *Sertifikat Tanah & Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, hal. 29.

No 15 Tahun 2018 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan *Letter C* akan lebih kuat disertakan dengan girik sebagai persyaratan tambahannya.

## **2. Hambatan-Hambatan Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dengan Alas Hak *Letter C***

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting sebagai bukti hak yang kuat terhadap hak atas tanah untuk membuktikan sebagai pemilik hak atas tanah secara sah. *Letter C* adalah tanah milik adat yang turun menurun, bukti kepemilikan adalah berupa girik, sebagai acuan untuk didasarkan peralihan hak, seperti jual beli, hibah, kewarisan. Masih banyak peralihan hak yang belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan ataupun terjadinya mutasi-mutasi girik. Kurangnya kesadaran, pengetahuan, dan edukasi kepada masyarakat mengenai bukti kepemilikan tanah menjadikan hambatan-hambatan dimasyarakat sering terjadi masalah bagi memperoleh hak atas tanah, yaitu :

1. Terjadi perbedaan ukuran tanah dalam *Letter C* dengan kenyataan ukuran tanah tersebut, sehingga perlu adanya pengukuran ulang oleh Petugas Ukur ATR/BPN setempat
2. Tanah milik adat yang tidak disertakan dengan Buku *Letter C* untuk permohonan hak atas tanah akan kembali menjadi tanah Negara, sehingga masyarakat akan sangat dirugikan dan status tanahnya akan menjadi Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik. Peran penting Buku

*Letter C* sangat membantu permohonan hak atas tanah bsgi masyarakat, sehingga tanah mereka tidak menjadi tanah Negara.

3. Kutipan buku *Letter C* sebagai hasil pendataan pencatatan pada masa kolonial menjadi keterbatasan pendataan saat itu dan data yang diperoleh tidak maksimal, pada saat itu hanya didata siapa pemilik yang menempati tanah tersebut. Dengan terbatasnya pencatatan Buku *Letter C*, saat ini masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah.
4. Kutipan *Letter C* Kelurahan sebagai acuan untuk pencocokan girik dan dianggap sebagai alat bukti bagi masyarakat Adat dan masyarakat menganggap sebagai kepemilikan tanah.
5. Masyarakat menganggap girik merupakan bukti kepemilikan tanah, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, masyarakat masih dimutasikan dengan girik. Akibat mutasi girik, mengakibatkan sulitnya pembuatan suatu riwayat tanah/surat keterangan.
6. Adanya pencatatan dalam Kutipan *Letter C* Kelurahan terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan *Letter C* Kelurahan. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan Buku *Letter C* Kelurahan tidak terdapat nama pemilik

tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga Lurah berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku *Letter C* Desa/ Kelurahan tersebut.

7. Jika peralihan hak tidak bisa menunjukkan asal mula perolehan tanah, maka untuk membuat riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan *Letter C* Kelurahan tidak akan bisa dibuat, sehingga untuk proses pensertifikatan akan terjadi kendala, dan pihak pemohon harus mencari asal mula perolehan tanah tersebut
8. Kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat akan arti pentingnya sebuah dokumen kepemilikan tanah yang berupa sertifikat
9. Biaya pembuatan sertipikat sebagai dokumen resmi kepemilikan tanah yang mahal dan masyarakat enggan untuk mengurus sertipikat tanah, sehingga prosentase tanah milik masyarakat yang bersertipikat cenderung rendah

Sedangkan untuk mengatasi permasalahan tersebut, upaya yang dilakukan Pemerintah khususnya Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional antara lain:

1. Melakukan pengecekan dan meneliti serta mengkaji permohonan ganti rugi yang diajukan dan apabila sesuai dan memenuhi syarat diupayakan dianggarkan untuk pemberian ganti rugi
2. Pensertifikatan tanah milik pemerintah daerah secara rutin dan bertahap guna terciptanya tertib administrasi aset daerah

3. Melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah yang belum berfungsi maksimal sesuai dengan rencana penggunaannya, untuk kemudian dilakukan pengkajian untuk pemanfaatannya
4. Mendorong desa agar berupaya mensertifikatkan aset desa yang berupa tanah secara bertahap dengan mengangarkannya melalui ADD
5. Identifikasi dan verifikasi aset desa yang digunakan untuk fasilitas pemerintahan guna tertib pemanfaatan asetnya
6. Sosialisasi dan program jemput bola kepada masyarakat yang biayanya lebih murah dibandingkan secara reguler, juga melalui program Prona dan Proda.





## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari data yang telah di analisis oleh penulis dapat disimpulkan bahwa

:

1. *Letter C* merupakan bukti pembayaran pajak di masa kolonial pada saat diberlakukan pendaftaran tanah bersifat *fiscal cadaster*. Namun, pada perkembangannya terdapat Pasal 60 peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No.6 Tahun 2018 tentang PTSL menjelaskan bahwa *Letter C* dapat menjadi alas hak dalam pendaftaran tanah. Peraturan perundang-undangan yang menjadikan *Letter C* sebagai alas hak atau bukti awal kepemilikan tanah berbeda dengan Putusan Mahkamah Agung Tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 yang menempatkan kedudukan *Letter C* hanya sebagai bukti pembayaran pajak.
2. Kepemilikan tanah yang berupa *Letter C* yang hanya terdata di desa, dapat dibuatkan bukti kepemilikan yang sah di kantor pertanahan. Pencarian sertifikat ini termasuk dalam proses pendaftaran pertama kali. Adapun faktor hambatan memperoleh hak atas tanah dengan alat bukti kutipan *Letter C* ialah (a) Terjadi perbedaan akurasi ukuran tanah dalam *Letter C* dengan kenyataan ukur tanah yang asli, (b) Tidak adanya buku kutipan *Letter C* maka tanah tersebut akan menjadi milik negara, (c) Keterbatasan data yang diperoleh dari kutipan *Letter C* karena pendataan tersebut terdata

sejak masa kolonial sehingga data yang tidak maksimal, (d) Masyarakat masih



menganggap *Letter C* adalah bukti kepemilikan tanah yang sah, (e) Sulitnya pembuatan riwayat tanah yang masih dimutasikan dengan kutipan *Letter C*, (f) Adanya kesalahan mutasi dalam kutipan *Letter C*, (g) Tidak adanya penunjukan perolehan tanah, (h) Kurangnya sosialisasi kepada masyarakat mengenai *Letter C*, dan (i) Biaya pembuatan sertipikat yang dianggap mahal oleh masyarakat.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menyampaikan saran-saran sebagai berikut :

1. Pemerintah sebaiknya memberikan edukasi agar meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap masyarakat dengan cara menyampaikan saran dari Pemerintah khususnya dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada Lurah/Kepala Desa di setiap Desa, diharapkan Lurah/Kepala Desa tersebut memberi pengarahan dan mengajak masyarakat sadar akan hukum dengan demikian diharapkan dapat meningkatkan derajat kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat dibidang hukum agraria
2. Perlu adanya sosialisasi dan penyuluhan hukum secara merata kepada semua masyarakat tentang pelaksanaan pendaftaran tanah dan mengenai pentingnya kelengkapan surat-surat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum dengan cara memberi pengarahan sesuai prosedur yang berlaku, serta memberi edukasi bahwa *Letter C* bukanlah bukti hak atas tanah yang sah dimata hukum, melainkan *Letter C* adalah bukti dasar penarikan pajak pada masa kolonial, dengan demikian

diharapkan masyarakat dapat lebih sadar hukum dengan melengkapi surat-surat atas tanah yang dimiliki masyarakat



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an dan Hadist

Ahsan, Muhammad. (2017), *Sahih Bukhari-Muslim*, Jakarta : PT. Eelex Media Komputindo.

Departemen Agama RI, (2006), *Al-qur'an dan Terjemahan*, Surabaya : CV. Pustaka Agung Harapan.

### B. Buku

Achmad, Yulianto dan Mukti Fajar ND, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Bentham, Jeremy. (2006), *Teori Perundang-Undangan Prinsip-Prinsip Legislasi, Hukum Perdata dan Hukum Pidana*, Bandung : Nusamedia dan Nuansa.

Bidara, Martin P dan D. Bidara, (1984), *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita.

Boedi Harsono, (2000), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan

Diantha, I Made Pasek (2016), *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Prenada Media Group

Friedman W. (1990), *Teori dan Filsafat Hukum Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, terjemahan Muhamad Arifin, Jakarta : Rajawali Pers.

Goenawan, Kian. (2009), *Sertifikat Tanah & Properti*, Yogyakarta : Best Publisher

Gozali, Djoni Sumardi. (2018), *Hukum Pengadaan Tanah*, Yokyakarta : UII Press.

Hamzah, Andi. (1986), *Kamus Hukum*, Jakarta : Chalia Indonesia.

Harahap M. Yahya. (2007), *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta : Sinar Grafik.

- Harsono, Budi. (2007), *Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan.
- Hiariej, Eddy O.S. (2009), *Asas Legalitas & Penemuan Hukum dalam Hukum Pidana*, Jakarta : Erlangga.
- Karjadi M. (1979), *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (s. 1941, no. 44) RIB (HLR)*, Bogor : Olitea.
- Mahasari, Jamaluddin. (2008), *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Yogyakarta : Gama Media.
- Marzuki, Pater Mahmud. (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2021, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada.
- Ngani, Nico (2012), *Perkembangan Hukum Adat Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia
- Parlindungan, AP. (1991), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. (1994), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo.
- Perlindungan, A.P. (1961), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju.
- Pitlo, MR. A. (1984), *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, Jakarta : PT. Intermasa.
- Pranoto, Woerjono Sastro dan J.T.C Simorangkir. (1962), *Pelajaran Hukum Indonesia*, Jakarta : Gunung Agung.
- Rahman, Masduha Abdur. (1984), *Pengantar dan Asas-Asas Fiqih Muamalah*, Surabaya : Biro Pengembangan Perpustakaan dan Penerbitan Fakultas Syari'ah.
- Resna, MR. R. (1982), *Komentar H.I.R*, Jakarta : Pradnyana Paramita.
- Sampara, Said. (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Total Media Edisi.
- Soeprapto, R. (1986), *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, Jakarta : CV. Mitra Sari.
- Subekti, (1984), *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa
- Subekti, (2007), *Hukum Alat Bukti*, Jakarta : Pradnya Paramita.

Sumarja, FX. (2010), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung : Universitas Lampung.

Supriadi. (2012), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Titehelu, R.Z. (2016), *Penetapan Asas-Asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat*, Yogyakarta : Deepublish.

Vollmart, H.F.A. (1984), *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, Jakarta : CV. Rajawali

Waskito. (2019), *Penyelenggaraan Pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta : Penada Media Group

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak di Indonesia Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang No. 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

### **D. Artikel / Jurnal**

Alamsyah, Muhammad Nur. (2020), "Kedudukan Yurisprudensi dalam Sistem Hukum Indonesia", *Qawanin Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 2, <https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/qawaninjih/article/view/267> diakses pada 7 April 2023 pukul 11.00 WIB

Bisri, M. Cholil (1994), Kyai dan Kemelut Pertanahan dalam Masdar F. Mas'udi (Ed), *Jurnal UIN-alauddin*, Vol. 1, No. 3,

<https://journal.uin-alauddin.ac.id>, diakses pada 14 Juni 2023 pada pukul 19.40 WIB

Dwicahyo, Wanda Hendry. (2017), Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah “Letter C”, *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46 No. 2.

Handayani, Sri. (2020) “Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Vol. II, No. 2, <https://media.neliti.com/media/publications/213130-none.pdf>, diakses 13 Juni 2023 pada pukul 17.45 WIB.

Istiqamah. (2018), "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah", *Jurisprudentie*, Vol. 5, No. 1, <https://perpusnas.go.id> diakses pada 13 Juni 2023 pada pukul 15.25 WIB

Juosfiel Sadpri Pansariang, (2014), “Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah di Indonesia”, *Lex Privatum*, Vol.II, No. 3, <https://ejournal.unsrat.ac.id> diakses pada 12 Juni 2023 pukul 19.30 WIB.

Mudjiono, (2007), “Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan”, *Jurnal Hukum*, Vol.14, No 3, <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/1087/1812>, diakses pada 7 April 2023 pukul 13.00 WIB

Nurjannah, St. (2014), “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Induk”, *Landreform. Al Daulah, Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*, Vol. 3 No. 2, <https://journal.uin-alauddin.ac.id> diakses pada tanggal 12 Juni 2023 pada pukul 16.50 WIB

Oktaviani, Annisa. (2019), “Kekuatan Pembuktian Surat Letter C dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan”, *Verstek*, Vol. 7, No.1, <https://jurnal.uns.ac.id>, diakses 12 Juni 2023 pukul 13.45 WIB.

Rafael, Jeffry. (2019), “PTSL Pengertian, Syarat, dan Cara Membuatnya”, Vol. 2. No. 1, *Jurnal Hukum*, <https://rumah.com> diakses 01 Juni 2019 pada pukul 10.00 WIB

Schofield, Philip. (2003), “Jeremy Bentham, the Principle of Utility, and Legal Positivism”, *Current Legal Problems*, No.1 <https://doi.org/10.1093/clp/56.1.1>, diakses pada 06 Juni 2023 pukul 18.45 WIB.



- Sinilele, Ashar. (2017), “Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah”, *Jurisprudentie*, Vol. 4 No. 2, <https://journal.uin-alauddin.ac.id> diakses 13 Juni 2023 pukul 16.30 WIB
- Sutrisno, (2011) “Politik Hukum Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18, No. 3, <https://www.neliti.com/id/publications/80650/politik-hukum-perlindungan-dan-pengelolaan-lingkungan-hidup> diakses pada 7 April 2023 pukul 11.00 WIB
- Yulyanti, Rampengan M. (2016), “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960”, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. IV, No.4. <https://ejournal.unsrat.ac.id>, diakses pada 11 Juni 2023 pada pukul 15.45 WIB

#### **E. Internet**

- N, Sora. “Ketahui Pengertian Analisis Data Dan Tujuannya”, Media Kumpulan Pengertian <http://www.pengertianku.net/2015/09/pengertian-analisis-data-dan-tujuannya.html>, diakses pada tanggal 7 April 2023 pukul 10.47
- Omah Tanah, (2020), “Sejarah Keberadaan Girik/Leter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah”, <https://omtanah.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/>, diakses 13 Juni 2023 pukul 13.00 WIB.
- Omah Tanah, “Apa itu Buku C/Letter C (Masalah Pertanahan)”, <https://omtanah.com/2010/04/15/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/amp/> diakses pada tanggal 7 April 2023 pukul 13.30 WIB.
- Sekar, Aisyah “85 Juta Bidang Tanah di Indonesia Telah Bersertifikat), Kompas, 18 Januari 2023, hal. 1, Berita Online, <https://www.kompas.com>, diakses pada 13 Juni 2023

#### **F. Wawancara**

- Yastining, Penduduk Desa Surengede, Wonosobo (Wawancara 13 Juni 2023)