

## KEABSAHAN AKTA NOTARIIL TERHADAP JUAL BELI OBJEK LETTER C TANAH

Anggelina Nadya Permata<sup>a</sup>, Indriyana Dwi Mustikarini<sup>a</sup>, Nizam Zakka Arrizal<sup>a</sup>  
<sup>a</sup> *Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun, Email: anggelina\_2006101009@mhs.unipma.ac.id*

Naskah diterima: 19 Agustus; revisi: 5 November; disetujui: 29 November 2024

DOI: 10.28946/rpt.v13i2.4026

### Abstrak:

Permasalahan agraria merupakan permasalahan atau sengketa mengenai objek agraria yang sering terjadi yaitu sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanahnya, termasuk di dalamnya adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan objek tanah Letter C. Berdasarkan konteks tersebut, penulis akan membahas mengenai keabsahan akta notaris terhadap jual beli objek tanah letter c. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Penelitian memahami konsep keabsahan akta notaris terhadap objek tanah Letter C yang diteliti, kemudian menguraikan bahan-bahan hukum yang relevan yang telah diperoleh kemudian diklarifikasikan berdasarkan rumusan masalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli dengan objek tanah Letter C dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, dan dalam praktek jual beli objek tanah yang belum bersertipikat berdasarkan hukum adat telah memenuhi asas terang, tunai dan riil, serta dalam proses pendaftaran sertipikat untuk pertama kali harus melampirkan dokumen pelengkap. Kewenangan pembuatan Akta Jual Beli apabila objek tanah belum bersertipikat atau Letter C/Girik/Petok yang mayoritas berada di desa, maka akta jual beli dapat dibuat oleh PPAT Camat. Saran dalam penelitian ini adalah masyarakat yang akan atau ingin memperjualbelikan tanahnya, sebaiknya menghindari jual beli dengan akta di bawah tangan, hal ini akan mengakibatkan objek tanah tersebut rentan terjadi sengketa karena tidak memiliki bukti yang kuat untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanahnya, alangkah lebih baik jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

**Kata Kunci:** Akta Notariil; Letter C; Jual Beli; Sertipikat

### Abstract:

*Agrarian problems are problems or disputes regarding agrarian objects, which often occur, namely disputes regarding ownership of their land rights, including the transfer of land rights through sale and purchase with the object of Letter C land. Based on this context, the author will discuss the validity of notarial deed against sale and purchase of land letter c object. The method used is normative juridical with a statutory approach, conceptual approach, and case approach. The study understands the concept of the validity of a notarial deed against the object of the Letter C of the land under study, then describes the relevant legal materials that have been obtained and then clarified based on the formulation of the problem. The results of the study show that a sale and purchase deed with a Letter C land object is considered valid if it meets the legal requirements of an agreement based on Article 1320 BW, and in the practice of buying and selling land objects that have not been titled based on customary law has fulfilled the principles of light, cash and real, and in the process of registering a certificate for the first time must attach complementary documents. The authority to make a Sale and Purchase Deed if the land object has not been titled or Letter C / Girik / Petok, the majority of which are located in the village, the sale and purchase deed can be made by PPAT Camat. The suggestion in this research is that people who will or want to trade their land, should avoid*

*buying and selling with a deed under the hand, this will result in the land object being vulnerable to disputes because it does not have strong evidence to prove ownership of land rights, it would be better to sell and buy land according to the regulations set by the government..*

**Keywords:** *Notarial Deed; Letter C; Buy and Sell; Certificate*

## LATAR BELAKANG

Konsep UUPA tentang hak-hak masyarakat Indonesia yang termuat berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 digunakan demi menghasilkan reforma agraria yang menjunjung tinggi Pancasila. Pada pasal 33 dikatakan “hak menguasai negara” pada UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak-hak bangsa dalam UUPA terkandung pada Pasal 1 Ayat (1), Ayat (2), serta Ayat (3) UUPA didalamnya mempunyai makna seluruh tanah, air, ruang angkasa, dan sumber daya alam yang termasuk merupakan milik bangsa Indonesia serta merupakan kekayaan negara. Pada Pasal tersebut mengisyaratkan bahwa rakyat Indonesia mempunyai hak atas tanah, air, ruang angkasa, serta sumber daya yang terkandung didalamnya bisa dilaksanakan sesuai aspek publik.<sup>1</sup>

Oleh karena untuk menghindari konflik agraria yang bertujuan untuk menjaga kemakmuran masyarakat Indonesia, Pemerintah melalui kebijakannya menetapkan "reforma agraria", yang didefinisikan oleh Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021 sebagai proses berkesinambungan yang melibatkan pengaturan ulang kekuasaan, penggunaan, kepemilikan, serta pendayagunaan segala sumber agraria, untuk dimanifestasikan guna melahirkan keadilan, kemakmuran, serta kepastian hukum bagi semua warga negara. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021 memberikan mandat untuk Presiden dan Dewan Perwakilan Rakyat yaitu menyelesaikan konflik-konflik yang terjadi saat ini yang berkorelasi dengan sumber daya agraria serta mengantisipasi problematika-problematika yang kemungkinan bisa terjadi pada masa kedepannya untuk menjamin penerapan penegakan hukum berdasarkan nilai-nilai yang terkandung di Pasal 4 Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021.<sup>2</sup> Hal ini sesuai dengan Indonesia yang dikenal dengan negara hukum (Rechtstaat), yang mana tercantum berdasarkan Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hukum merupakan ujung tombak kehidupan berbangsa dan bernegara, mengatur hajat hidup orang banyak (ekonomi, politik, kesehatan, pangan, dan lain sebagainya), dan akan selalu menjadi alat menyelesaikan perselisihan khususnya orang-orang yang berperkara dan bersengketa maupun sedang terlibat dalam masalah hukum.<sup>3</sup>

Bertambahnya populasi warga negara Indonesia hingga saat ini, seiring juga bertambahnya permasalahan yang terjadi di negara kita. Menurut data dari World Population Review jumlah penduduk yang mencapai 279 juta pada tahun ini menjadikan Indonesia berada di urutan nomor 4 negara dengan jumlah masyarakat paling banyak di dunia.<sup>4</sup> Permasalahan tentang banyaknya jumlah penduduk di negara kita menjadi salah satu latar belakang juga munculnya konflik agraria. Konflik agraria merupakan permasalahan atau pertikaian mengenai obyek agraria, yang sering terjadi yaitu sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah mereka. Karena ada hubungan yang kuat antara manusia dan tanah, dan Indonesia memiliki wilayah tanah yang luas, maka diperlukan hukum khusus untuk mengatur hubungan

---

<sup>1</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, *Reforma Agraria Di Indonesia*, ed. Maya Sari (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

<sup>2</sup> R Deden Dani Saleh et al., “Kebijakan Penyelesaian Konflik Agraria Kontemporer,” in *Kebijakan, Konflik, Dan Perjuangan Agraria Indonesia Awal Abad 21*, ed. Ahmad Nashih Luthfi (Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2012), 125.

<sup>3</sup> Nizam Zakka Arrizal, “Perlindungan Hukum Sebagai Instrumen Penjaga Muruah Bangsa Indonesia,” *Prosiding Seminar Nasional Unhamzah*, 2020, 65–77.

<sup>4</sup> “Populasi Indonesia 2024,” 2024.

ini. Hal ini dikarenakan adanya masalah-masalah yang mengarah pada konflik antara tanah dan manusia.<sup>5</sup>

Salah satu konflik agraria yang sering terjadi hingga saat ini yaitu kepemilikan bidang tanah di wilayah kita yang menjadi problematika bagi masyarakat negara Indonesia. Kepemilikan bidang tanah ialah suatu urusan yang sangat hakiki yang buktinya harus dimiliki oleh setiap pemilik tanah secara fisik. Kepemilikan hak tanah ialah suatu hak yang melekat yang didapatkan oleh seorang, oleh karenanya masing-masing pemegang sertipikat tanah wajib diberikan kepastian dan perlindungan hukum atas tanahnya berlandaskan hukum yang saat ini digunakan atau yang saat ini berlaku di negara kita.

Fakta nyata kepastian bidang tanah seseorang yakni dokumen sertipikat tanah yang secara fisik diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau ialah sebuah organisasi yang secara tegas dan berlandaskan hukum untuk mengelola kepentingan terkait tanah termasuk penerbitan sertipikat hak milik bidang tanah. Lembaga Badan Pertanahan Nasional adalah organisasi yang memiliki wewenang dan tanggung jawab melaksanakan kewajiban pemerintah pada sektor pertanahan berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan.

Kegiatan penerbitan sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional tentunya sebelum dilakukan penerbitan sertipikat hak milik, akan ada pengecekan berkas-berkas penunjang sebelum dilakukan penerbitan sertipikat hak milik, penyesuaian berkas-berkas tersebut bertujuan untuk memastikan kebenaran data dan sebagai bukti yang dapat dipercayai yang menunjukkan keaslian kepemilikan tanah, tidak hanya itu jika tanah yang diperoleh melalui hibah atau jual beli berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar bisa mendaftarkan tanahnya guna penerbitan sertipikat hak milik bidang tanah yang diperlukan untuk membuktikan kepemilikan tanah diperlukan dokumen akta yang pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Masyarakat awam seringkali kurang mengerti peraturan-peraturan yang wajib dipenuhi sebelum melaksanakan peralihan hak atas tanah, yang mereka lakukan biasanya seperti jual beli bidang tanah dibawah tangan, mengalihkan hak tanahnya dengan jual beli yang tidak memiliki sertipikat, dan terkait jual beli yang berisiko menimbulkan sengketa tanah. Oleh karenanya kekuatan dokumen yang pembuatannya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sangat penting, oleh karenanya diwajibkan kepada setiap orang saat melaksanakan jual beli bidang tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah meskipun objek tanahnya sudah bersertipikat atau belum bersertipikat.

Sedangkan Akta Notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan/ atau di hadapan Notaris, sesuai tata cara serta format yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 Angka 7 UUJN. Secara tata bahasa, akta diartikan sebagai surat bukti yang memuat suatu kenyataan (informasi, keputusan, pengakuan, maupun lainnya) mengenai suatu kejadian hukum yang dengan sengaja, diresmikan oleh pejabat yang berwenang, dan diizinkan olehnya serta berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Definisi tersebut terdapat pada Kamus Besar Bahasa Indonesia.<sup>6</sup> Sekarang jelaslah peran, tanggung jawab, dan wewenang seorang Notaris. Notaris diizinkan untuk membuat dokumen akta otentik dalam urusan pekerjaannya.

Akta Notaris selalu berhubungan dengan jual beli. Diantaranya dari beberapa banyak masalah dalam jual beli adalah praktik jual beli objek tanah yang tidak memiliki sertipikat, jenis transaksi tersebut seringkali digunakan berdasarkan rasa saling percaya antar pembeli dan penjual dan dikenal sebagai jual beli tanah di bawah tangan. Sering ditemukan problematika bidang tanah masyarakat yang belum memiliki sertipikat seperti bukti kepemilikan yang biasanya berbentuk Letter C, selain itu tanah bekas peninggalan yang

<sup>5</sup> Bintang Ulya Kharisma, "Ownership Rights Transfer of Official Residence Land," *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2020): 19, <https://doi.org/10.24269/ls.v4i1.2591>.

<sup>6</sup> KBBI, "Arti Kata Akta," n.d.

belum dilakukan pendataan oleh ahli waris, dan lain halnya.<sup>7</sup> Berdasarkan kajian latar belakang tersebut penulis tertarik mengambil penelitian mengenai keabsahan akta notariil terhadap jual beli objek Letter C tanah.

## METODE

Penelitian menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berpusat pada kaidah-kaidah atau asas-asas yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, ataupun doktrin dari para pakar hukum.<sup>8</sup> Penelitian hukum kepustakaan yakni penelitian hukum dilakukan dengan cara mengkaji sumber-sumber kepustakaan atau data sekunder juga diartikan sebagai penelitian hukum normatif. Penelitian deskriptif analitis memberikan penjelasan yang sistematis dan logis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber-sumber sekunder untuk penelitian ini dikumpulkan melalui inventarisasi peraturan dan persyaratan, serta literatur yang menjelaskan pengaturan terkait analisa hukum keabsahan akta notariil terhadap objek Letter C tanah selanjutnya dilakukan pengkajian keseluruhan kemudian akan mencapai kebenaran pragmatis dan/atau koherensi dalam bentuk gambaran yang komprehensif tentang topik hukum yang diteliti. Asas-asas hukum, gagasan, konsepsi, doktrin, dan referensi digunakan sebagai acuan untuk mempelajari teks-teks hukum primer dan sekunder, sehingga dapat digunakan untuk mengatasi permasalahan hukum.

## ANALISIS DAN DISKUSI

### Keabsahan Akta Otentik

Notaris harus mempertimbangkan aspek hukum perjanjian sebelum membuat akta autentik. Apakah para pihak telah memenuhi atau tidak memenuhi kewajiban hukum perjanjian. Kriteria sahnya suatu perjanjian baik yang disebutkan ataupun tidak disebutkan dalam BW akan dijelaskan dibawah ini.<sup>9</sup>

Pada Akta notariil yang bertentangan dengan keabsahan perjanjian, yang mana sebab tersebut bertentangan dengan aturan yang diuraikan berdasarkan Pasal 1320 BW mengenai syarat sahnya suatu perikatan:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua persyaratan pertama dari empat persyaratan perjanjian tentang kesepakatan dan kecakapan tiap individu diartikan sebagai syarat subyektif perjanjian karena terkait oleh individu ataupun subjek hukum yang terlibat dalam perjanjian. Dua syarat berikutnya, yang berkaitan dengan suatu hal tertentu dan sebab yang diperbolehkan, diartikan sebagai persyaratan obyektif karena kesesuaiannya dengan substansi perjanjian yang sebenarnya. Karena subjek hukum harus memenuhi persyaratan pertama dan kedua perjanjian, maka keduanya diartikan sebagai syarat subyektif perjanjian. Sementara itu syarat ketiga serta keempat harus dipenuhi oleh tujuan perjanjian, maka disebut sebagai syarat objektif. Perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*) apabila tidak terpenuhinya salah satu dari persyaratan subyektif. Maksudnya ialah perjanjian dianggap tetap absah sepanjang belum dibatalkan oleh hakim. Lain halnya dengan persyaratan objektif tidak terpenuhi, perjanjian dinyatakan batal

---

<sup>7</sup> Wiwi Irmawati, Ayu Putriyanti, and Anggita Doramia Lumbanraja, "Keabsahan Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 238, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.628>.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010).

<sup>9</sup> Yogi Hanapiah, Sigit Prihanto, and Sri Endah Wahyuningsih, "Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 112–16.

demi hukum (null and void), dapat diartikan tiada kontrak serta tiada kewajiban sejak awal, dan keadaan para pihak dikembalikan seperti sedia kala.<sup>10</sup>

Kekuatan pembuktian yang kompleks serta semua orang yang membuat akta mampu terikat oleh akta otentik, apabila ditunjukkan kepada hakim selama proses peradilan, akta tersebut juga mengikat majelis hakim. Berbeda dengan akta di bawah tangan hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan bila diperlihatkan dalam proses peradilan, tidak dapat mengikat hakim. Akta otentik mencakup kualitas kekuatan pembuktian materiil, pembuktian formil, serta pembuktian lahiriah. Penjelasannya adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

#### 1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kebenaran harkat akta otentik mampu ditentukan oleh akta tersebut. Ketika mempertimbangkan kekuatan pembuktian akta otentik dari sudut pandang lahiriah, tidak wajib mengintegrasikannya melalui bukti-bukti dalam bentuk lain. Jika keaslian akta diperdebatkan, orang yang membuatnya harus menunjukkan bahwa akta tersebut tidak sah dalam segala hal. Jika ada penyangkalan bahwa akta yang tampaknya sah bukanlah akta otentik, gugatan harus diajukan ke badan peradilan. Pihak Penggugat harus menunjukkan tanpa keraguan bahwa dokumen akta yang dipermasalahkan dalam gugatan tersebut tidak asli. Dapat disimpulkan bahwa akta otentik dari fisiknya sudah bisa menunjukkan bahwa itu merupakan akta otentik.

#### 2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta otentik harus menyatakan kepastian kejadian yang dicatat oleh Notaris ataupun dinyatakan oleh para pihak berdasarkan syarat dan ketentuan yang ditetapkan. Bukti formal termasuk menunjukkan sesuatu secara visual, diamati, didengarkan oleh Notaris, mendokumentasikan semua pernyataan yang dibuat oleh pihak-pihak, dan memverifikasi keakuratan waktu menghadap, hari, tanggal, bulan, dan tahun. Akta tersebut juga memuat paraf juga tanda tangan Notaris, para pihak, dan saksi. Formalitas akta harus ditetapkan jika para pihak mempermasalahkan unsur formal. Jika seseorang dalam situasi ini menggugat keabsahan akta, mereka harus mengajukan gugatan ke pengadilan, membuktikan bahwa transaksi tersebut melanggar persyaratan formal tertentu. Dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian formal yaitu dibuat dengan formalitas yang ditentukan undang-undang seperti alur atau prosedur pembuatan.

#### 3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Dalam hal ini, semua data dan pernyataan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris dan dicatat dalam berita acara harus dianggap akurat. Jika hal itu terjadi, maka akta tersebut akan dianggap benar oleh semua pihak yang hadir di hadapan Notaris. Selain itu, Notaris tidak akan dimintai pertanggungjawaban jika ternyata pernyataan yang dibuatnya adalah palsu, melainkan para pihak yang terlibat yang akan menanggung kewajiban dalam hal ini. Oleh karenanya, isi dokumen akta otentik dinilai sebagai suatu kebenaran yang pasti dan menjadi bukti bagi para pihak dan ahli warisnya. Dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian materiil, materinya sesuai yang dikehendaki para pihak, materinya tidak melanggar undang-undang.

### **Peralihan Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat Melalui Jual Beli**

Jual beli hak berdasarkan norma adat tidak termasuk pada hukum perikatan terkhusus hukum perjanjian, kegiatan jual beli dalam adat juga bersifat mandiri tidak tunduk pada disiplin manapun termasuk hukum benda/ hukum tanah barat/ BW. Hal ini dikarenakan kegiatan jual

---

<sup>10</sup> Tasskja Nofeyska Pradistya, "Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum Perdata Dan Hukum Administrasi Yang Lalai Karena Membuat Akta Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian ( Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 87 / PDT . G / 2019 / PNSEL )," *Indonesian Notary* 4 (2022).

<sup>11</sup> Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40.

beli bidang tanah berdasarkan hukum adat tidak tergolong bentuk perjanjian oleh karena itu para pihak tidak berkewajiban untuk melaksanakan kegiatan jual beli, melainkan hanya terjadi perpindahan hak serta kewajiban atas suatu tanah. Oleh karena itu, penjual tidak dapat mengajukan gugatan atas jual beli tanah tersebut karena pembeli hanya membayar sebagian dari harga tanah dan menahan sisanya.<sup>12</sup>

Karakteristik yang membedakan jual beli ini adalah bahwa jual beli ini dilakukan secara bersamaan, pembeli membayar harga tanah dan penjual setuju untuk memberikan hak milik kepada pembeli. Hal ini ditunjukkan dengan kedua belah pihak yang telah mencapai kesepakatan atau mufakat dan mengikatkan diri dalam suatu transaksi jual beli di hadapan kepala desa atau ketentuan undang-undang yang berwenang.

Dari sudut pandang hukum adat, masyarakat adat dan negara memiliki hubungan yang erat. Tanah-tanah tersebut adalah milik generasi penerus kelompok masyarakat adat tersebut dan juga generasi sekarang. Menggunakan hukum adat sebagai dasar hukum pertanahan Indonesia juga dapat dilihat untuk diakui dan dihormati terhadap hak masyarakat adat atas tanahnya di bawah hukum adat yang merupakan milik bangsa Indonesia. Konsep hukum adat terkait erat dengan penerapannya sebagai landasan hukum bagi UUPA. Dikatakan hukum adat berfungsi untuk digunakan sebagai landasan hukum tanah nasional.<sup>13</sup>

Penjelasan yang luas dari Bab III mencerminkan pandangan UUPA tentang hukum adat. Sesuai dengan hukum tanah bekas adat, perjanjian adat pada wilayah kultur yang bersangkutan digunakan untuk mengalihkan hak tanah. Bentuk pengalihan bidang tanah berdasarkan norma adat dapat dianggap tidak tertulis jika dilakukan dengan izin para pihak dan diketahui oleh masyarakat hukum adat, namun tetap memiliki kekuatan hukum adat karena setiap orang dalam masyarakat tersebut mengetahuinya.<sup>14</sup>

Persyaratan mengenai jual beli tanah ini harus dipenuhi agar penjualan atau pembelian tanah menjadi sah menurut hukum adat yakni harus sesuai asas terang, tunai, dan riil dijelaskan sebagai berikut:

- a. Asas terang yaitu transaksi harus dilakukan di depan kepala masyarakat adat yang bersangkutan atau ketua adat;
- b. Asas tunai yaitu pembayaran dengan uang tunai mengharuskan pembeli untuk membayar seluruh jumlah yang telah disepakati;
- c. Asas riil yaitu riil merupakan adanya persetujuan serta juga adanya penyerahan objek secara nyata.<sup>15</sup>

Menurut Pasal 3 UUPA, negara mengakui hak-hak bidang tanah kepemilikan masyarakat adat sepanjang memenuhi kriteria yaitu:

1. Hak-hak bidang tanah bermula pada kenyataan;
2. Hak-hak tersebut diakui sejalan dengan tujuan nasional dan negara;
3. Hak-hak tersebut diakui berdasarkan persatuan bangsa;
4. Tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berada di atasnya.

Kegiatan jual beli bidang tanah menurut adat sangat berbeda dengan BW dalam hal adanya pejabat yang berperan sebagai pengesahan, terutama pada sebab perikatan jual beli hak milik tanah. Berdasarkan adat, kepala adat mengamati dan menentukan siapa yang ikut bertindak dalam perbuatan hukum, tanah apa yang digunakan sebagai objek perjanjian, dan apakah para pihak benar-benar diizinkan untuk melakukan tindakan hukum atau tidak. Dalam

<sup>12</sup> Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat," *Lex Librum* 4, no. 2 (2018): 680–92.

<sup>13</sup> Rifda Marsall Aqila, "Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat," *UNJA Journal of Legal Studies* 1, no. 1 (2023): 217–35.

<sup>14</sup> Aqila.

<sup>15</sup> Aqila.

perjanjian adat dianggap sah apabila perjanjian tersebut dihadiri dan diketahui pemimpin adat. Hal ini berlaku ketika membeli dan menjual hak atas tanah secara adat.<sup>16</sup>

Dalam hal jual beli tanah menurut UUPA, pembeli membayar harga penjual setelah itu penjual mengalihkan kepemilikan kepada pembeli atas tanah tersebut. Ini adalah tindakan hukum pemindahan hak secara terang, tunai, dan riil. Tunai mengacu pada pembayaran semua atau sebagian dari harga tanah bersama dengan pengalihan permanen hak milik yang relevan kepada pihak ketiga sebagai hasil dari tindakan hukum. Terang menunjukkan bahwa peralihan hak secara hukum dilakukan di hadapan PPAT, bukan secara tertutup. Dengan kata lain, proses ini melibatkan pembuatan dokumen PPAT yang telah ditandatangani oleh para pihak.<sup>17</sup> Berikut ini adalah persyaratan yang ditetapkan oleh UUPA untuk penjualan dan pembelian tanah:

a. Syarat Materiil:

- 1) Pembeli mempunyai hak demi membeli tanah yang bersangkutan, yang memiliki pengertian bahwa agar pembeli dapat menggunakan haknya dan menjadi pemilik tanah yang sah, ia harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Hanya orang Indonesia serta organisasi hukum yang ditunjuk oleh pejabat negara yang diizinkan untuk memiliki tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 21 UUPA. Transaksi tersebut secara legal tidak sah dan tanah tersebut menjadi milik negara jika pembelinya adalah bukan warga negara Indonesia ataupun organisasi hukum yang dikecualikan dari pejabat negara (termaktub pada Pasal 26 Ayat 2 UUPA);
- 2) Bidang tanah berkaitan dapat dijual oleh pemilik, tetapi jika tanah tersebut dimiliki oleh dua orang, maka para pemiliknya secara bersama-sama diperbolehkan menjual bidang tanah tersebut;
- 3) Semua hak bidang tanah ini tidak dapat diganggu gugat dan dapat diperjualbelikan. UUPA menjelaskan hal ini berdasarkan Pasal 28 (mengenai hak guna usaha), Pasal 20 (mengenai hak milik), Pasal 41 (mengenai Hak Pakai), dan Pasal 35 (mengenai hak guna bangunan).

b. Syarat Formil

Sebagai peraturan pelaksana UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan guna menjaga kepastian hukum pada setiap pengalihan hak atas bidang tanah, tiap-tiap perikatan diperlukan guna mengalihkan hak atas bidang tanah wajib ada buktinya yakni dengan dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT berbentuk akta.<sup>18</sup>

Oleh karena itu, tidak tepat untuk mempertimbangkan UUPA pada praktik jual beli bidang tanah tanpa sertipikat. Hal ini dikarenakan, sebagaimana dinyatakan berdasarkan Pasal 19 UUPA, tidak ada kepastian hukum terkait status bidang tanah yang diperjualbelikan. Guna memberikan kepastian hukum, tanah itu wajib didaftarkan ataupun mempunyai sertipikat yang sesuai melalui persyaratan yang telah digariskan berdasarkan peraturan pemerintah. Selebinya, seperti yang dinyatakan dalam UUPA, jual beli bidang tanah wajib dilaksanakan bersama PPAT.

## Letter C Tanah

---

<sup>16</sup> M. Yazid Fathoni, "Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan* 8, no. 1 (2020): 190–205.

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi Dan Pelaksanaan* (Jakarta: Djambatan, 2003).

<sup>18</sup> Muhammad Alrizky, Ekiawan Dan, and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia," *Civilia : Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 1 (2023): 1–8.

Buku Letter C bisa digunakan untuk bukti bahwa individu memiliki tanah ketika mereka ingin mendapatkan sertipikat dan mendaftarkannya atas nama mereka. Bahwa untuk mengubah tanah adat menjadi hak milik adat, diperlukan hak lama Letter C yang berfungsi untuk:

1. Sebagai dasar konversi tanah ulayat bergantung pada pemenuhan Letter C. Berdasarkan Pasal 20 Ayat 1 (1) UUPA, hak-hak bidang tanah yang diberi kewenangan sebagaimana maupun serupa dengan hak-hak yang disebut dengan istilah yang di bawah, hadir pada waktu berlaku hukum tersebut, ialah hak : hak agraris eigendom, landerijenbezitrecht, grand sultan, altijddurende erpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir, milik yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini.
2. Ada dua kategori tanah bekas ulayat dalam hal pembuktian:
  - a) Tanah ulayat yang ada surat-suratnya, seperti, girik, ketitir, petuk pajak.
  - b) Bekas bidang tanah ulayat yang tidak memiliki surat-surat tertulis atau tidak memiliki surat-surat sama sekali.<sup>19</sup>

Dari uraian tersebut, sungguh nyata bahwa dokumen diperlukan guna keperluan konversi tanah bekas adat, dan salah satu jenis dokumen yang diperlukan adalah buku Letter C atau bukti pajak. Istilah "bukti" dalam konversi tanah adat mengacu pada buku Letter C ini. Pasal 3a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 menyatakan yang diartikan dengan bukti hak adalah bukti hak di daerah-daerah di mana terdapat pajak pertanian ataupun verponding Indonesia sebelum tanggal 24 September 1960:

- a. Hanya sebelum tanggal 24 September 1960, sertipikat pajak pertanian, yang juga dikenal sebagai verponding Indonesia, girik, pipil, ketitir, petuk, dan pecahan-pecahan lainnya, diterbitkan. Asli dokumen akta tukar menukar, akta hibah, atau akta jual beli yang sah dibuat di hadapan pemimpin desa/kepala adat daerah, ataupun yang dibuat berdasarkan norma adat, wajib disertakan sebagai bukti hak milik apabila hibah, tukar menukar, maupun jual beli tersebut dilakukan diantara tanggal 24 September 1960 dan tanggal pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- b. Perolehan sebidang tanah atau hibah, selaku prasyarat guna memperoleh hak kepemilikan, tidak memerlukan prosedur yang berlarut-larut, hal tersebut dapat diselesaikan terlebih dahulu oleh Notaris/PPAT saat proses pembuatan akta. Dalam konteks pendaftaran tanah yang berawal dari peralihan hak-hak lama atau bekas adat yang didukung oleh dokumen tertulis, seperti girik, ketitir, dan petuk pajak tanah, didefinisikan berdasarkan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>20</sup>

Menyinggung lagi kepastian hukum atas Letter C dihubungkan dengan bukti bidang tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. Dalam perkara guna memberikan kepastian hukum atas bidang tanah, negara sekarang mewajibkan melalui Peraturan Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah pada semua daerah di Indonesia. Disebut dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah terdiri dari:

1. Pemetaan dan pengukuran bidang tanah dengan cermat;
2. Peralihan hak bidang tanah dan pendaftarannya;
3. Pemberian dokumen tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>21</sup>

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah. Hak

---

<sup>19</sup> Fina Rohmatika, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah, "Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah," *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, 1, no. 2 (2023): 64–76.

<sup>20</sup> Fina Rohmatika, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah.

<sup>21</sup> Ayu Andari, Miftahul Hasanah, and Sumriyah Sumriyah, "Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik* 1, no. 1 (2023): 187–98.

yang tidak disebutkan pada surat hak atas bidang tanah individu yang berkepentingan diminta untuk mengajukan:

- a. Bukti hak, seperti surat identitas pajak bumi dan bangunan ataupun surat dari instansi yang berwenang yang memberikan hak tersebut (jika surat pengukuran juga disertakan);
- b. Keterangan oleh Kepala Desa yang disahkan oleh Camat, beserta turunan dari dokumen jual beli tanah, yang:
  - 1) menyetujui surat dan bukti hak;
  - 2) menjelaskan asal bidang tanah merupakan tanah pertanian atau tanah pemukiman; dan
  - 3) menjelaskan siapa yang memiliki hak tersebut, jika ada.
- c. Dokumentasi kewarganegaraan pemilik hak.<sup>22</sup>

Menurut ketentuan Pasal ini, tanah yang dikuasai oleh hukum adat namun masih terdaftar dalam buku pendaftaran desa (Letter C) dapat dijadikan dasar untuk mengurus menjadi sertipikat dengan mengajukan penegasan hak atau pengakuan hak kepada kepala kantor pertanahan disertai dengan perjanjian jual beli dan dokumen pajak.

Sertipikat hak milik bidang tanah diterbitkan untuk tanda bukti hak milik atas tanah setelah dilaksanakannya pendaftaran berdasarkan ketentuan yang berlaku. Mengenai kaitan antara Letter C dengan UUPA mengenai kepastian hukum, UUPA menyebutkan bahwa adanya Letter C tidak sepadan dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu melindungi aturan administrasi. Letter C bisa diterima selaku bukti kepemilikan bidang tanah sebelum UUPA diberlakukan ada kepastian hukum terkait status Letter C untuk bukti hak milik bidang tanah setelah UUPA diberlakukan pada tahun 1960.

Letter C dihubungkan dengan kepastian hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur mengenai Pendaftaran Tanah, berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) menjelaskan yakni sertipikat dianggap sebagai alat bukti yang sah guna menunjukkan bidang tanah. Letter C yang masih dipercaya oleh masyarakat adat guna membuktikan kepemilikan bidang tanah, seperti halnya UUPA sebelum tahun 1960 dan aturan lainnya yang mengatur hak bidang tanah, dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah menjelaskan hanya sertipikat yang sekarang diakui secara hukum untuk bukti hak milik tanah.<sup>23</sup>

Dari uraian kajian di atas bisa disimpulkan bahwa jual beli bidang tanah dengan objek Letter C dapat dilakukan dengan mematuhi prosedur sesuai arahan oleh PPAT atau PPAT Sementara yang dalam hal ini dijabat oleh Kepala Desa atau Camat. Akan tetapi PPAT umum juga dapat membuat akta jual beli yang tanahnya belum bersertipikat sepanjang sudah terbit Peta Bidang Tanah. Peta Bidang Tanah adalah impak pengukuran fisik bidang tanah di lapangan yang merepresentasikan keadaan fisik tanah dari segi luas, batas, dan letak sesuai dengan peruntukan pemilik tanah atau peruntukan yang diizinkan dan diizinkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat.

Meskipun PPAT kewenangannya terbatas untuk menguji secara materiil subjek atau objek yang akan dihadapi, namun apabila pihak pembeli dan penjual ingin membuat akta jual beli dimana objek tanahnya belum memiliki sertipikat, maka PPAT akan mempertimbangkan pembuatannya dengan memperhatikan produk akta yang dibuat oleh PPAT tersebut haruslah memiliki unsur kebenaran dan kejelasan. Hal ini demi perlindungan terhadap PPAT, sehingga

---

<sup>22</sup> Elzha Putri Widya Yurisa, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Registrasi Desa (Letter C) Di Desa Mangli Wetan, Kecamatan Tapen, Kabupaten Bondowoso," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 66, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36443>.

<sup>23</sup> Andari, Hasanah, and Sumriyah, "Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah."

hal-hal tersebut harus diperhatikan selagi bisa dijangkau.<sup>24</sup> Ketika mengerjakan akta jual beli pada tanah yang belum memiliki sertipikat, diperbolehkan asal mampu menyatakan bahwa penjual memang pemilik tanah atau subjek dari akta tersebut dan harus memastikan bahwa bidang tanah yang dimasukkan pada perjanjian adalah benar dan tidak pernah ada tumpang tindih karena mengingat ketiadaan sertipikat pada objek tanah tersebut, sehingga tanah tersebut dapat dipetakan secara akurat.

## KESIMPULAN

Keabsahan akta notariil dengan objek Letter C tanah dianggap sah apabila sebelum membuat akta telah dipenuhinya Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian. Atas objek tanah yang dipeoroleh melalui jual beli tanah belum bersertipikat, kegiatan jual beli harus melaksanakan ketentuan hukum adat yakni harus memenuhi asas terang, tunai, dan riil. Asas terang yaitu transaksi wajib dilangsungkan di depan pemimpin masyarakat adat yang bersangkutan atau di depan ketua adat, asas tunai yaitu pembayaran dengan uang tunai mengharuskan pembeli untuk membayar seluruh jumlah yang telah disepakati kepada penjual, dan asas riil yaitu adanya kesepakatan serta juga adanya penyerahan secara nyata. Jual beli tanah belum bersertipikat juga harus dilampirkan dokumen pendukung yang menunjukkan identitas tanah sebelumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alrizky, Muhammad, Ekiawan Dan, and Teddy Lesmana. "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2, no. 1 (2023): 1–8.
- Andari, Ayu, Miftahul Hasanah, and Sumriyah Sumriyah. "Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah." *Jurnal Hukum Dan Sosial Politik* 1, no. 1 (2023): 187–98.
- Aqila, Rifda Marsall. "Permasalahan Hukum Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat." *UNJA Journal of Legal Studies* 1, no. 1 (2023): 217–35.
- Arisaputra, Muhammad Ilham. *Reforma Agraria Di Indonesia*. Edited by Maya Sari. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Arrizal, Nizam Zakka. "Perlindungan Hukum Sebagai Instrumen Penjaga Muruah Bangsa Indonesia." *Prosiding Seminar Nasional Unhamzah*, 2020, 65–77.
- Fathoni, M. Yazid. "Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat Dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan* 8, no. 1 (2020): 190–205.
- Fina Rohmatika, Malik Fahad, and Sumriyah Sumriyah. "Kekuatan Hukum Letter C Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah." *Khirani: Jurnal Pendidikan Anak Usia Dini*, 1, no. 2 (2023): 64–76.
- Hanapiah, Yogi, Sigit Prihanto, and Sri Endah Wahyuningsih. "Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 112–16.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi Dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Irmawati, Wiwi, Ayu Putriyanti, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Keabsahan Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 238. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v22i3.628>.
- KBBI. "Arti Kata Akta," n.d.
- Kharisma, Bintang Ulya. "Ownership Rights Transfer of Official Residence Land." *Legal*

<sup>24</sup> Brilian Pratama, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris," *Repertorium, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 27, <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1640>.

- Standing* : *Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 1 (2020): 19. <https://doi.org/10.24269/ls.v4i1.2591>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010.
- “Populasi Indonesia 2024,” 2024.
- Pradistya, Tasskja Nofeyska. “Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum Perdata Dan Hukum Administrasi Yang Lalai Karena Membuat Akta Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian ( Studi Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 87 / PDT . G / 2019 / PNSEL ).” *Indonesian Notary* 4 (2022).
- Pratama, Brilian. “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris.” *Repertorium, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1 (2022): 27. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1640>.
- Saleh, R Deden Dani, Widhiana Hestining Puri, Siti Fikriyah Khuriyati, and Kus Sri Antoro. “Kebijakan Penyelesaian Konflik Agraria Kontemporer.” In *Kebijakan, Konflik, Dan Perjuangan Agraria Indonesia Awal Abad 21*, edited by Ahmad Nashih Luthfi, 125. Yogyakarta: Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2012.
- Septianingsih, Komang Ayuk, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. “Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40.
- Sri Murni, Christiana. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat.” *Lex Librum* 4, no. 2 (2018): 680–92.
- Yurisa, Elzha Putri Widya. “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Registrasi Desa (Letter C) Di Desa Mangli Wetan, Kecamatan Tapen, Kabupaten Bondowoso.” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 66. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36443>.