

Akibat Hukum Jual Beli Tanah *Letter C* Secara Dibawah Tangan Di Desa Depok, Kabupaten Kulon Progo.

Diyah Ratnawati & Ahdiana Yuni Lesari

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Email: diyahrtnawati15@gmail.com; ahdianayunilestari@umy.ac.id

ABSTRAK

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah *Letter C* dapat berisiko. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan serta mengetahui dan memahami proses pengurusan balik nama sertipikat tanah atas nama pembeli dalam jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan. Metode dalam penelitian ini adalah Normatif-Empiris, yang pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Desa Depok masih dijumpai praktik jual beli tanah *Letter C* secara dibawah tangan. Faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli dibawah tangan ini yaitu karena saling percaya satu sama lain dan tingkat kesadaran masyarakat masih rendah akan pentingnya jual beli dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT mempunyai kekuatan hukum yang kuat dibandingkan jual beli secara dibawah tangan yang nantinya dapat menimbulkan risiko dibelakangan serta pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti hak milik yang sebenarnya. Temuan ini menunjukkan pentingnya jual beli tanah di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Akibat Hukum; Jual Beli Tanah; *Letter C*; Dibawah Tangan.

ABSTRACT

Transactions of buying and selling land privately, especially on Letter C land, can be risky. This study aims to determine the legal power of buying and selling Letter C land under the hands and to know and understand the process of processing the transfer of the name of the land certificate on behalf of the buyer in the sale and purchase of Letter C land which is carried out under the hands. The method in this study is Normative-Empirical, which is basically a combination of normative legal approaches with the addition of various empirical elements. The results showed that in Depok Village there was still the practice of buying and selling Letter C land under the hands. Factors that cause buying and selling under the hands of this is due to mutual trust in each other and the level of public awareness is still low about the importance of buying and selling in front of authorized officials or PPAT has strong legal force compared to buying and selling under the hands which can cause risks later and the importance of the certificate as proof of actual property rights. These findings show the importance of buying and selling land before the authorized official, namely the PPAT, to ensure legal certainty of land ownership.

Keywords: Legal Consequences; Sale and Purchase of Land; *Letter C*; Under Hand.

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang Masalah

Hukum benda adalah hukum yang mengatur hubungan subjek hukum dengan benda, yang menimbulkan hak kebendaan. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, pengertian benda atau "*zaak*" adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Dalam Pasal 504 KUHPerdara benda dapat dibedakan atas benda bergerak dan tidak bergerak. Dalam hal ini benda yang dimaksud adalah benda tidak bergerak yaitu tanah.

Hak milik atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10

Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan pelaksanaan dari UUPA guna mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT serta harus tercatat dalam sertifikat hak atas tanah.¹ Hal itu merupakan bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli suatu hak atas tanah.

Praktiknya di masyarakat masih banyak terjadi transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan. Jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan bersifat tunai dan terang.² Tunai artinya beralihnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli yaitu pada saat pembeli membayar harga tanah yang telah disepakati kepada penjual. Sejak saat itu pula pembeli mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya masyarakat mengakui keabsahannya, dengan dilakukannya jual beli tersebut terjamin tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut.

Dalam Jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan ini hanya memegang bukti pembayaran berupa selebar kuitansi. Dengan alat bukti tersebut belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli dalam jangka waktu pendek, karena pembeli masih bisa menghubungi pihak penjual apabila pembeli akan melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya tersebut, tetapi juga dapat menimbulkan sengketa dalam jangka waktu panjang.

Praktik jual beli tanah yang masih berstatus *Letter C* secara dibawah tangan masih dijumpai, dimana pelaksanaannya hanya didasarkan pada bukti pembayaran pajak saja atau Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Seperti yang terjadi di lokasi penelitian yang dilakukan penulis yaitu di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo. Praktik jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan oleh masyarakat desa Depok disebabkan oleh beberapa faktor yaitu saling percaya satu sama lain dan masih terdapat tanah berstatus *Letter C* yang dibuat oleh kelurahan dimana tidak mempunyai kepastian hukum yang kuat.

Transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah *Letter C* dapat berisiko. Apabila jual beli atau peralihan dilakukan hanya dengan perjanjian dibawah tangan tanpa melalui PPAT atau tanpa dicatatkan di PPAT dapat menimbulkan risiko karena nantinya tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Risiko lain yang akan

¹ Apit Rina Palupi, et al., "Analisis Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen", *Notarius*, Vol. 12 (2019), Hlm 948.

² Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan TunaiI dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3 (2020), hlm 9-10.

timbul yaitu Apabila terjadi sengketa, yang akan mendapat perlindungan hukum adalah yang namanya tertulis di sertipikat serta apabila tanah yang diperjualbelikan baik belum bersertipikat maupun yang sudah disertipikat akan sulit dilakukan pembuktian telah terjadi suatu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dijual atau dialihkan hanya dengan perjanjian dibawah tangan. Pembuktian jual beli secara di bawah tangan ini tidak sesempurna akta otentik, jadi tetap diakui sebagai alat bukti di pengadilan namun kekuatan pembuktiannya lemah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Mengingat pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah maka harus dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah tersebut, sesuai peraturan yang berlaku yaitu Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa terhadap hak milik adat khususnya tanah adat harus didaftarkan, selanjutnya ditindaklanjuti dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu: "Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukanya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut".

Menurut Boedi Harsono, alat bukti sebagai pemegang hak atas tanah berupa Sertipikat. Sebagaimana dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu: "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".³

Keberadaan *Letter C* yang digunakan sebagian masyarakat dalam proses jual beli sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut, sebenarnya merupakan bukti bahwa mereka membayar pajak atas tanah tersebut, atau bukti atas tanah tersebut terdaftar sebagai obyek pajak yang harus dibayarkan. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan dokumen lain sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak kuat karena tidak sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan peristiwa ini, sudah sangat jelas bahwa bukti sah atas kepemilikan tanah oleh hukum tanah Indonesia adalah sertipikat sesuai peraturan perundang-undangan, namun kenyataan di masyarakat masih ada beberapa yang menganggap bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah tidak hanya sertipikat tetapi *Letter C* juga dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah.

³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, hal.296.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti terkait jual beli tanah *Letter C* secara dibawah tangan. Untuk itu Peneliti akan mengambil Judul yaitu AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH *LETTER C* SECARA DIBAWAH TANGAN DI DESA DEPOK, KABUPATEN KULON PROGO.

2. Kajian Teoritis

a. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1) Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dapat diketahui bahwa suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal.⁴

Istilah perjanjian mengandung arti yaitu sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang dapat memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk mendapatkan sebuah prestasi dan sekaligus mewajibkannya kepada pihak lain untuk menjalankan prestasi tersebut.⁵

R. Subekti berpendapat bahwa, "Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal."⁶

Berdasarkan pengertian yang telah diuraikan tersebut diatas, bahwa dapat disimpulkan perjanjian merupakan hubungan hukum antara satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut hal (prestasi) yang telah dijanjikan pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tersebut.

2) Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam KUHPerdota Pasal 1320 untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:⁷

a) Sepakat mereka yang mengaitkan dirinya;

Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

⁴ Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak Dan Akad*, Yogyakarta, Mocomedia, hlm 2.

⁵ M Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 6.

⁶ R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa, hlm. 1.

⁷ Endi Suhadi, dan Ahmad Arif. Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol 2 (Desember 2021), hlm 2-3.

- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh UU tidak dinyatakan tak cakap. Tak cakap yang dimaksud adalah mereka yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh UU.
- c) Suatu hal tertentu;
Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.
- d) Suatu sebab yang halal.
Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang tidak halal atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

3) Bentuk- Bentuk Perjanjian

Dilihat dari bentuknya perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam,⁸ yaitu:

- a) Perjanjian Tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Perjanjian tertulis dapat berupa akta otentik dan akta dibawah tangan. Bentuk perjanjian tertulis tersebut dianggap memudahkan para pihak untuk dapat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Apabila terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, perjanjian tertulis ini berguna sebagai alat bukti.
- b) Perjanjian Lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Apabila dilakukan dengan lisan perjanjiannya tetap mengikat dan sah bagi para pembuatnya bagaikan undang-undang. Pada prinsipnya perjanjian tidak selalu harus tertulis.

b. Konsep Jual Beli Tanah

1) Dalam Hukum Perdata

Definisi jual beli dalam KUHPerdata diatur dalam Pasal 1457 bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hal ini masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yaitu pembeli berkewajiban membayar atas barang tersebut kepada penjual dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

Adanya kewajiban timbal balik antara pihak penjual dan pembeli. Penjual meletakkan kewajiban untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui serta menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya dan disisi lain pihak pembeli meletakkan kewajibannya untuk membayar

⁸ Salim, H. S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 61.

harga barang sesuai yang telah disepakati serta berhak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibayarkan.⁹

Dalam hal jual beli tanah, perjanjian jual beli tanah dianggap telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat mengenai benda (tanah) dan harganya. Walaupun tanahnya sudah diserahkan kepada pembeli dan harganya sudah dibayar lunas, tetapi hak atas tanah itu belum sepenuhnya beralih kepada pembeli. Apabila sudah dilakukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) dengan pembuatan akta dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah barulah Hak atas tanah tersebut beralih kepada pembeli.¹⁰

Dapat diartikan juga bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu persetujuan kehendak antara penjual atau pembeli terkait suatu harga dan barang. Sebab tanpa adanya barang yang akan dijual dan tanpa adanya harga yang dapat disetujui antara kedua belah pihak, jual beli tidak pernah ada atau tidak mungkin akan ada perjanjian jual beli.

b. Dalam Hukum Agraria

Pengertian jual beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak diatur secara khusus. Namun dalam Pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan Peraturan Perundangan yang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria".

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional merupakan hukum adat, maka dari itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat.

c. Dalam Hukum Adat

Indonesia telah menerapkan dua sistem hukum dalam jual beli tanah sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA diberlakukan yaitu sistem Hukum Adat yang diperuntukkan untuk golongan bumiputera atau pribumi, dan sistem Hukum Barat yang diperuntukkan untuk golongan Eropa.

⁹ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 8.

¹⁰ Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 333

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan meskipun pembayarannya baru sebagian, menurut hukum adat sudah dibayar penuh. Setelah jual-beli tanah dilaksanakan hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli. Pembeli telah menjadi pemilik yang baru.¹¹

Perbuatan pemindahan hak dengan pembayaran tunai merupakan praktik jual beli tanah dalam perspektif hukum adat. Maksudnya harga yang telah disetujui para pihak selanjutnya dibayarkan seluruhnya pada saat yang bersangkutan melakukan jual beli. Dalam hukum adat tidak ada istilah penyerahan yuridis atau (*Juridische Levering*) sebagai pemenuhan kewajiban hukum, dimana jual beli tanah itu pembeli membayar keseluruhan atau sebagian harga kepada penjual sesuai kesepakatan disitulah penyerahan hak atas tanah yang dijual tersebut kepada pembeli.

Menurut hukum adat jual-beli tanah bersifat¹²:

a) Tunai

Yaitu penyerahan haknya dan pembayaran harga dilakukan pada saat bersamaan. Sisa pembayaran dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual apabila pembayaran tanahnya belum lunas. Hutang tersebut nantinya menjadi perjanjian hutang- piutang atau perjanjian tersendiri.

b) Terang

Dalam hukum adat, pada umumnya jual beli tanah hanya dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang selanjutnya bertindak sebagai saksi serta menjamin bahwa jual beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku yaitu hukum adat, sehingga jual beli tersebut menjadi terang dan pembeli mendapat perlindungan hukum apabila terdapat gugatan dari pihak lain atas tanah tersebut serta mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru.

Macam-macam jual beli tanah dalam hukum adat antara lain:

a) Jual Gade

Bahwa penerima gade mempunyai hak penuh untuk memungut hasil dari tanah tersebut dan mempunyai hak untuk mengerjakan tanah tersebut. Tanah tersebut hanya dapat ditebus oleh pihak yang menjual gade sedangkan pihak penerima gade hanya terikat oleh janjinya untuk

¹¹ Harianto.T.1981. *cara mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah*. Surabaya. Usaha Nasional, hlm. 7.

¹² *Ibid*

mengembalikan tanah dalam keadaan sama pada waktu tanah tersebut diserahkan.

b) Jual Lepas

Bahwa semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali. Dalam jual lepas terdapat istilah panjer fungsinya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli yang diberikan oleh calon pembeli. Proses peralihan hak atas tanah dalam jual lepas ini bersifat terang dan tunai.

c) Jual Tahunan

Yaitu menyewakan tanah yang sifatnya sementara waktu atau lamanya pengelolaan sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Biasanya banyak dijumpai di daerah Jawa.

c. Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah wasiat.

1) Warisan

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang yang telah meninggal dunia, kemudian tanah tersebut akan beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak. Tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan untuk berhak mendapatkan warisan serta bagaimana cara dan berapa bagiannya.

2) Jual Beli

Perbuatan hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.

3) Tukar menukar

Tukar menukar sama halnya dengan jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

4) Penghibahan

Penghibahan hak atas tanah juga harus dilakukan di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta hibah yang selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dimana tanah tersebut berada untuk mendapatkan sertipikat.

5) Hibah Wasiat

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika pihak yang memberi tersebut masih hidup, namun dalam pelaksanaannya yang

memberi tersebut telah meninggal dunia. Selama masih hidup orang yang memberi tersebut, dia berhak membatalkan atau menarik kembali pemberiannya.

3. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo?
- b. Bagaimana proses pengurusan balik nama sertipikat tanah atas nama pembeli dalam jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo?

4. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo.
- b. Untuk mengetahui dan memahami proses pengurusan balik nama sertipikat tanah atas nama pembeli dalam jual beli tanah *Letter C* yang dilakukan secara dibawah tangan di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian Normatif-Empiris, metode penelitian hukum ini merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan unsur empiris. Data dari penelitian ini bersumber dari bahan kepustakaan yaitu dengan mengkaji dan membaca bahan- bahan kepustakaan serta data yang diperoleh dari perjanjian- perjanjian antara para pihak serta data yang diperoleh langsung dari lapangan, dengan penelitian langsung terhadap obyek yang diteliti, yaitu berupa observasi dengan bantuan alat penelitian, narasumber atau responden yang ada di lapangan. Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan menggabungkan hasil riset dan hasil wawancara yang telah dilakukan sehingga dapat menggambarkan kenyataan yang terjadi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian
 - a) Keadaan Wilayah

Desa Depok merupakan salah satu Kawasan di Kecamatan Panjatan yang merupakan daerah dataran rendah. Dengan luas wilayah 282 ha, dengan wilayah ketinggian kurang lebih 6 M diatas permukaan laut. Desa Depok merupakan bagian dari 11 desa di Kecamatan Panjatan, letak geografis desa Depok antara -7.91065 sampai 110.15907. Dengan jarak 33 km ke provinsi.

b) Batas Wilayah

Wilayah desa yang terkecil diantara 11 desa di Kecamatan Panjatan adalah Desa Depok. Secara administratif Desa Depok dibagi menjadi 11 Pedusunan terdiri dari 22 RT dan 44 RW. Desa Depok berbatasan langsung dengan:

1. Sebelah Timur : Desa Kanoman
2. Sebelah Selatan : Desa Bugel
3. Sebelah Barat : Desa Bojong
4. Sebelah Utara : Desa Tayuban

c) Keadaan Penduduk

Berdasarkan data statistic Desa Depok tahun 2022, tercatat bahwa Desa Depok terdapat 3.117 jiwa dengan rincian: 1500 laki-laki dan 1617 perempuan, seluruhnya tersebar di 11 pedusunan sedang jumlah Kepala Keluarga sebanyak 1.102 KK.

1. Tingkat Mata Pencaharian Penduduk.

Sebagai daerah sektor bidang pertanian, yang kehidupan seharinya bergantung dari hasil bumi atau sebagai petani, serta peternak maka dapat dibayangkan mengenai tingkat kesejahteraan penduduknya, sebagai masyarakat agraris yang berada di daerah dataran rendah, untuk mengetahui tingkat kesejahteraan warga, pemerintah Desa Depok bersama masyarakat melakukan kategorisasi kesejahteraan masyarakatnya dengan melibatkan seluruh komponen masyarakat tanpa terkecuali melalui musyawarah desa. Indikator kategorisasi tersebut terdiri dari pekerjaan, pendapatan, kepemilikan rumah, kepemilikan lahan, usaha, alat transportasi, Pendidikan, kepemilikan hewan ternak, kepemilikan asset berharga. Indikator kesejahteraan tersebut digunakan untuk mengukur tingkat kesejahteraan keluarga yang jumlahnya 1.102 KK. Berikut hasil tingkat kesejahteraan sosial :

Tabel 1
Tingkat Kesejahteraan Keluarga

Tingkat Kesejahteraan	Jumlah
Pra sejahtera	425 KK
Sejahtera 1	315 KK
Sejahtera 2	252 KK

Sejahtera Plus	110 KK
Jumlah	1.102 KK

Sumber: Profil Desa 2022

Yang dimaksud Pra Sejahtera yaitu kategori keluarga dengan kondisi perekonomian yang kurang mampu, sejahtera 1 yaitu kategori keluarga dengan kondisi perekonomian mampu, sejahtera 2 yaitu kategori keluarga dengan kondisi perekonomian mampu dalam hal memenuhi kebutuhan dasar hidup, sedangkan sejahtera plus yaitu kategori keluarga dengan kondisi perekonomian dinilai sangat mampu. Dalam hal ini tingkat kesejahteraan penduduk Desa Depok paling banyak terdapat pada level Pra Sejahtera dengan kehidupan sehari-harinya yang sangat bergantung dari bertani, sehingga menjadikan tanah sebagai suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakatnya.

2. Mata Pencaharian Penduduk

Tabel 2
Data Pekerjaan Penduduk

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	996
2	Buruh	95
3	Peternak	89
4	Mengurus Rumah Tangga	245
5	Wiraswasta	398
6	Karyawan Swasta	511
7	Abdi Negara	77
8	Belum Bekerja	157
9	Pelajar	468
10	Pensiunan	59
11	Lain-lain	22
	Jumlah	3.117

Sumber: Profil Desa 2022

Dari data tersebut, mata pencaharian masyarakat Desa Depok didominasi oleh sektor pertanian, yaitu terdapat 996 jiwa bekerja sebagai petani maka dari itu tanah sangatlah penting dalam kelangsungan hidup dan pemenuhan kebutuhan masyarakatnya.

3. Berdasarkan tingkat pendidikan

Kemajuan dan keberhasilan desa dapat diukur dari kemajuan tingkat pendidikan penduduknya .

Tabel 3
Data Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan	Jumlah
Tidak tamat SD	39
Tamat SD	396
Tamat SMP	469
Tamat SMA/ SMK	1132
Tamat Perguruan Tinggi	236

Sumber: Profil Desa 2022

Dari data diatas, masih tergolong sangat rendah tingkat Pendidikan masyarakat Desa Depok.

2. Proses Terjadinya Jual Beli Tanah *Letter C* dibawah tangan

Pada Pasal 1458 KUHPdata, menyatakan bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut beserta harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan secara "*juridische levering*".

Praktik jual beli terhadap tanah yang masih berstatus *Letter C* masih dijumpai di Desa Depok, hal tersebut karena masih rendahnya tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya jual beli dihadapan pejabat yang berwenang atau PPAT mempunyai kekuatan hukum yang kuat dibandingkan jual beli secara dibawah tangan yang nantinya dapat menimbulkan risiko dibelakangan serta pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti hak milik yang sebenarnya. Jual beli tersebut dilaksanakan secara dibawah tangan, yaitu hanya dilakukan oleh para pihak saja tidak ada campur tangan pejabat berwenang atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Contoh permasalahan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo yang dilakukan antara Ibu Siti Qoirunisa selaku penjual tanah yang masih berstatus *Letter C* dengan Bapak Priyana selaku pembeli dalam jual beli tersebut, peristiwa tersebut terjadi pada tahun 2020. Transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan sangat sederhana yaitu hanya sebatas bertemunya antara penjual dan pembeli, kemudian terjadi perbincangan dan kesepakatan harga diantara mereka, setelah itu timbul rasa saling percaya antara penjual dan pembeli, dibuatlah

perjanjian diatas kertas disertai pembayaran *DP* dengan bukti pembayaran berupa kwitansi sebagai tanda jadi atas pembelian tanah tersebut, dan mengenai pembayaran selanjutnya atas tanah tersebut dibayarkan secara bertahap atau dicicil hingga saat ini.¹³

Kenyataan di lapangan memang demikian, sebagaimana keterangan dari Bpk Agus selaku lurah kelurahan Depok bahwa memang masih ada beberapa warga yang tanahnya belum bersertipikat atau masih berupa kutipan *Letter C* dikarenakan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikasi tanah, mungkin juga karena biaya yang tidak murah dalam proses sertipikasi tersebut. Tanah yang masih berstatus *Letter C* ini hanya bisa diperjualbelikan secara di bawah tangan, itu saja yang melakukannya hanya atas dasar kepercayaan satu sama lain. Biasanya dalam jual beli ini perjanjiannya hanya diatas kertas yang bermatrai dan sebagai barang buktinya hanya dengan selebar kwitansi, bahkan tidak diperkuat dengan adanya saksi dari masing-masing pihak.¹⁴

Latar belakang terkait dengan praktik jual beli tanah yang masih berstatus *Letter C* secara dibawah tangan di Desa Depok, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Dari hasil penelitian yang dilakukan penulis diantaranya yaitu:

- 1) Faktor finansial, merupakan penyebab secara umum kendala yang dialami oleh masyarakat Desa Depok dalam melakukan proses sertipikasi tanah. Bukanlah nominal yang kecil untuk melakukan sertipikasi tanah, khususnya bagi masyarakat Desa Depok yang mayoritas umumnya bekerja sebagai petani. Untuk membiayai kelangsungan hidup mereka sehari-hari saja mereka sudah cukup kesulitan, apalagi untuk melakukan proses sertipikasi tanah.¹⁵
- 2) Selain mahalnya biaya proses sertipikasi tanah, masyarakat disini juga masih beranggapan bahwa surat girik, *letter c*, ketitir, dan lain-lain juga merupakan bukti kepemilikan tanah dan dapat menjamin kepemilikan tanah mereka secara aman.¹⁶ Untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah di masa yang akan datang hanyalah berupa sertipikat bukan dokumen lain.
- 3) Faktor lain masyarakat kurang memperhatikan kepemilikan sertipikat tanah adalah karena mekanisme proses pembuatan sertipikat tanah yang

¹³ Wawancara dengan Siti dan Priyana, Selaku Pihak Yang Melakukan Jual Beli, Tanggal 2 Desember 2022.

¹⁴ Wawancara dengan Agus Wahyudi, Kepala Desa Depok, Tanggal 3 Desember 2022.

¹⁵ Wawancara dengan Tukirin, Masyarakat Desa Depok, Tanggal 3 Desember 2022.

¹⁶ *Ibid.*

memakan waktu dan proses yang lama dikarenakan prosesnya cenderung berbelit-belit.¹⁷

- 4) Selanjutnya faktor yang menyebabkan terjadi jual beli tanah secara dibawah tangan, karena kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya transaksi jual beli dilakukan di muka pejabat berwenang dan mendaftarkan perpindahan hak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai pemegang hak, serta ketidaktahuan masyarakat tentang syarat jual beli peralihan hak yang baik dan benar, mungkin beberapa masyarakat ada yang mengetahui namun acuh karena prosesnya sulit dan mahal biaya jual beli dihadapan PPAT.¹⁸

3. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Letter C yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan

Hukum acara perdata di Indonesia, berdasarkan **Pasal 164 HIR** mengakui keberadaan surat sebagai salah satu alat bukti yang sah di pengadilan. Oleh karena itu, ketika terjadi sengketa di pengadilan akta di bawah tangan tetap diakui dan dapat digunakan sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya tetap ada selama akta tersebut tidak disangkal oleh para pihak yang membuatnya. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik.

Suatu akta atau perjanjian mengenai sah atau tidaknya ditentukan dari terpenuhinya syarat sah perjanjian (apabila akta tersebut berupa perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak). Jadi tidak ditentukan berdasarkan bentuk akta tersebut. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata Syarat sah perjanjian terdiri atas:

1. Sepakat mereka yang mengaitkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Jadi, selama akta atau perjanjian di bawah tangan tersebut memenuhi syarat sah perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak. Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, selanjutnya para pihak wajib untuk menjalankan hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian tersebut.

Berkaitan dengan keharusan pembuktian jual beli hak milik atas tanah dengan AJB (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menyatakan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan dalam perusahaan, serta perbuatan hukum pemindahan

¹⁷ Wawancara dengan Yanti, Masyarakat Desa Depok, Tanggal 3 Desember 2022.

¹⁸ Wawancara dengan Hasan Basri, Selaku Kepala Dusun 3 Depok, Tanggal 3 Desember 2022.

hak lainnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal pembuatan akta-akta untuk perbuatan hukum di bidang pertanahan, merupakan akta otentik. Merujuk pada pendapat Mertokusumo "akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang di dalamnya oleh pihak yang berkepentingan".¹⁹

Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan, maka peneliti akan menguraikan mengenai kekuatan akta di bawah tangan dalam kaitannya dengan hukum pembuktian. Akta di bawah tangan adalah "akta atau surat yang dibuat para pihak tanpa adanya campur tangan pejabat."²⁰ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo akta di bawah tangan adalah "akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat."²¹ Akta di bawah tangan inilah yang masih banyak dibuat oleh masyarakat dalam proses jual beli hak milik atas tanah. Jual beli hak milik atas tanah dilakukan dengan penandatanganan akta yang dibuat oleh para pihak saja.

Fungsi terpenting dari akta adalah sebagai alat bukti. Dalam jual beli hak milik atas tanah, fungsi pembuktian akta selain untuk membuktikan bahwa perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru telah terjadi, juga sebagai alat bukti untuk pendaftaran tanah pada BPN. Demikian dikarenakan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tidak berkekuatan hukum seperti akta otentik, maka perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan belum bisa dilakukannya pendaftaran ke BPN.²²

Kekuatan hukum jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan dengan adanya ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hukum perdata terdapat istilah *pacta sunt servanda* yang berasal dari bahasa latin yang artinya janji harus ditepati. Dengan asas ini para

¹⁹ Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, (Jakarta :Erlangga, 2015), hlm. 177

²⁰ *Ibid.*

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 167

²² Yurijaya, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, (April 2022), hlm 39.

pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Undang-undang mengatur tentang hukum perjanjian, tetapi tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak.

Dengan demikian berarti isi perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan seperti halnya undang-undang, yaitu apabila salah satu pihak mengingkari maka dapat dikenakan sanksi sesuai undang-undang. Oleh karena itu para pihak yang akan membuat perjanjian harus dilandasi dengan itikad baik. Itikad baik dibagi menjadi dalam dua pengertian, dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus di dasarkan pada norma kepatuhan yang ada dalam masyarakat, Sedangkan dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum tersebut.

Dengan demikian peneliti berpendapat, bahwa mengenai kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan tidak memperoleh kepastian hukum. Artinya kesepakatan terhadap perbuatan hukum (*rechts handeling*) atau hubungan hukum (*rechts betterkkin*) berupa jual beli hak milik atas tanah ini tidak berlaku dan mengikat secara umum, melainkan hanya terhadap para pihak saja. Dengan demikian, peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan akta di bawah tangan bukan merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 23 dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sebab tidak memiliki kepastian hukum yang kuat.

Dalam kaitannya dengan tidak adanya kepastian hukum bagi jual beli hak milik atas tanah di bawah tangan, Notaris & PPAT Elly Istiyandari, S.H.,M.Kn turut menguatkan bahwa tidak adanya kepastian hukum itu menjadi faktor yang menyebabkan akta jual beli tanah di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai bukti dalam pendaftaran tanah pada BPN. Menurutnya, apabila terdapat pengingkaran maupun penyangkalan terhadap akta jual beli tanah dibawah tangan maka penilaian hakim lah yang menentukan kekuatan pembuktiannya. Sementara dalam hal pendaftaran tanah, jual beli hak milik atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), sehingga apabila terdapat jual beli tanah yang telah terjadi dan dibuktikan dengan akta di bawah tangan maka PPAT menyarankan untuk melakukan pembuatan akta PPAT. Dalam arti bahwa, perbuatan hukum jual beli atas tanah tersebut dilakukan kembali di hadapan PPAT untuk dibuatkan AJB (akta jual beli) oleh PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT sebagai tanggung

jawabnya dalam mempertahankan hak-hak klien di kemudian hari, terutama apabila terjadi sengketa pertanahan.²³

Perbuatan hukum jual beli tanah apalagi tanah yang masih berstatus *Letter C* hanya dengan bukti surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak saja atau kwitansi sebagai bukti akta di bawah tangan, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam hal pembuktian apabila terjadi sengketa, jika yang diajukan sebagai alat bukti tertulis adalah sertipikat yang mana sertipikat mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian kepemilikan atas tanah yang kuat. Berbeda apabila yang diajukan di persidangan berupa dokumen atau kutipan *Letter C* yang tidak dapat langsung diterima begitu saja. Kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah melalui catatan yang tercantum di dalam sertipikat telah dijamin oleh UUPA. Hal tersebut dipertegas dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) yang menjelaskan bahwa surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan yaitu sertipikat.

Kekuatan pembuktian dari sertipikat lebih kuat dibandingkan dengan dokumen atau kutipan berupa *Letter C*. Kekuatan pembuktian sertipikat lebih lengkap dan sempurna karena sertipikat merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Artinya, sebagai alat bukti berupa sertipikat tidak diperlukan bukti tambahan lainnya. Berbeda dengan dokumen atau kutipan *Letter C* yang harus didampingi dengan alat bukti lainnya. Sebenarnya pembuktian dari dokumen atau kutipan *Letter C* merupakan surat bukan akta yang nantinya diserahkan kepada penilaian hakim berdasarkan Pasal 1881 Ayat (2) KUHPerdara.²⁴

4. Proses Pengurusan Balik Nama Sertipikat Jual Beli Tanah *Letter C* Dibawah Tangan

Tanah yang masih berstatus *Letter C* tentunya sulit untuk diperjual belikan. Tanah *Letter C* yaitu tanah adat yang belum didaftarkan ke kantor badan pertanahan negara. Contohnya yang sering kita dengar di daerah tertentu seperti tanah *Letter C*, *petok-D*, tanah *girik*, dsb. Yang harus dilakukan dalam proses pengurusan balik nama tanah berstatus *Letter C* yang diperoleh dari jual beli secara dibawah tangan, langkah pertama adalah mengajukan pengurusan sertipikatnya terlebih dahulu. Ada tiga proses yang harus diikuti untuk

²³ Wawancara dengan Elly Istiyandari, S.H.,M.Kn, Notaris dan PPAT di Pengasih, Kulon Progo, Tanggal 5 Desember 2022.

²⁴ Annisa Oktaviani dan Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat *Letter C* Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan", *Jurnal Verstek*, Vol 7 No 1 (Januari-April 2019), hlm 4

mengurus balik nama sertipikat tanah yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan. Proses yang pertama adalah pengurusan di Balai Desa atau kantor kelurahan, Proses kedua adalah pengurusan di kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional), dan Proses ketiga adalah di kantor PPAT.²⁵

a. Proses Di Balai Desa

Pertama-tama harus mendatangi kantor kelurahan setempat untuk proses mendapatkan surat keterangan tidak ada sengketa, surat keterangan riwayat tanah, dan surat keterangan kepemilikan tanah sporadik. Masing-masing surat tersebut akan kami jelaskan satu-satu sebagai berikut:

1) Surat Keterangan Tidak Ada Sengketa

Surat keterangan tidak terjadi sengketa atas tanah dikeluarkan dan ditandatangani oleh lurah atau kepala desa setempat. Tentunya pihak lurah atau kades mengecek catatan perihal tanah tersebut melalui catatan buku besar kelurahan sekaligus meneliti di kondisi tanah di lapangan sebelumnya. Kekuatan surat ini terletak pada adanya saksi-saksi yang bisa dipercaya, yaitu, Ketua RT dan RW atau warga setempat yang tidak jauh dari lokasi tanah tersebut berada. Surat keterangan ini terlihat jelas bahwa fungsinya memberitahukan dengan jelas bahwa tanah tersebut tidak bermasalah.

2) Surat Keterangan Riwayat Tanah

Dalam surat keterangan Riwayat tanah ini menjelaskan secara runtut dan tertulis mengenai keberadaan tanah dari awal pencatatan di kelurahan hingga penguasaan tanah saat ini. Di dalamnya tercantum pula proses peralihan fungsi, guna dan kepemilikan tanah sebagian apabila tanah tersebut sangat luas lalu dipecah menjadi beberapa bagian atau keseluruhan tanah. Surat Keterangan Riwayat Tanah diajukan bersama surat keterangan tidak ada sengketa.

3) Surat Keterangan Penguasaan Tanah Sporadik

Surat ini berisi mengenai pencatuman sejak tahun berapa pemilik tanah, menguasai, memiliki, serta memperoleh tanah tersebut. Fungsinya yaitu dapat menguatkan kepemilikan pemilik tanah sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Di dalam surat ini dibutuhkan tandatangan kepala desa atau lurah yang berwenang.

b. Proses Di Kantor Badan Pertanahan Nasional

1) Pengajuan Berkas Permohonan

Permohonan yang disetorkan di Kantor Pertanahan memuat berkas yang berisikan surat-surat asli kepemilikan tanah. Adapun kelengkapannya adalah: Surat asli tanah atau fotokopi *Letter C* yang dimiliki pemohon,

²⁵ Wawancara dengan Elly Istiyandari, S.H.,M.Kn, Notaris dan PPAT di Pengasih, Kulon Progo, Tanggal 5 Desember 2022.

Surat keterangan dari desa seperti surat riwayat tanah, surat keterangan tidak sedang dalam sengketa, surat pernyataan penguasaan tanah secara sporadik, selanjutnya bukti-bukti peralihan hak milih tanah apabila ada, Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun yang sedang berjalan, Fotokopi Kartu Keluarga dan KTP pemohon, surat kuasa apabila pemohon meminta orang lain untuk mewakili, Dokumen- dokumen pendukung lainnya.

2) Pengukuran Lokasi oleh Petugas

Setelah pengajuan berkas-berkas diteliti dan diperiksa oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dan dinyatakan lengkap, selanjutnya pengukuran tanah secara langsung oleh petugas dari kantor pertanahan yang datang langsung ke lokasi. Sekaligus membuat gambar blueprint tanah.

3) Penerbitan Surat Ukur

Setelah selesainya proses pengukuran, selanjutnya petugas pengukur tanah menerbitkan denah tanah beserta luasnya dan membuat laporan. Laporan ini akan diketahui oleh kepala kantor pertanahan dengan nama Surat Ukur.

4) Pengumuman Data Yuridis

Pengumuman data yuridis dapat dijumpai dipapan pengumuman kelurahan dan kantor BPN. Hal tersebut sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Pasal 26. Tujuan diumumkannya pada masyarakat luas yaitu untuk menghindari adanya masalah dengan pihak lain. Apabila terdapat pihak yang mengajukan keberatan mengenai keberadaan tanah tersebut maka dihentikan sementara permohonan pembuatan sertipikat sampai masalah dengan pihak yang saling terkait selesai.

5) Penerbitan SK Kepala Kantor BPN

Apabila setelah 60 hari pengumuman data yuridis di Kelurahan dan Kantor BPN dan tidak ada pihak lain yang keberatan, maka proses selanjutnya yaitu penerbitan SK atau Surat Keterangan Hak atas tanah. SK Hak ini untuk menjadi sertipikat tanah resmi, perlu melakukan dua tahap akhir di bagian Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi (PHI), yaitu; pembayaran Bea Pendaftaran Sertipikat dan Perolehan Hak atas Tanah.

6) Pembayaran BPHTB

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah sesuai peraturan yang berlaku wajib dibayarkan oleh pemohon. Besarnya BPHTB dihitung dari luasnya tanah yang tercatat di Surat Ukur.

7) Pendaftaran SK Hak untuk Sertipikat

Proses terakhir dari pensertipikatan tanah adalah pendaftaran SK Hak beserta bukti pembayaran BPHTB untuk menjadi SHM atau Sertipikat Hak Milik. Proses mengurus sertipikat tanah seperti cukup memakan

waktu lama bisa sekitar enam bulan sampai satu tahun. Kelengkapan persyaratan- persyaratan yang diminta merupakan salah satu faktor yang memakan waktu.

c. Proses di kantor PPAT

Setelah terbitnya sertipikat hak milik atas tanah dari BPN, selanjutnya para pihak menghadap ke PPAT untuk dibuatkannya akta jual beli (AJB) oleh pejabat berwenang yaitu PPAT. Apabila terdapat jual beli tanah yang telah terjadi dan dibuktikan dengan akta dibawah tangan maka PPAT menyarankan untuk melakukan pembuatan akta dihadapan PPAT. Dalam arti bahwa, perbuatan hukum jual beli atas tanah tersebut dilakukan kembali di hadapan PPAT untuk dibuatkan AJB (akta jual beli) oleh PPAT.

AJB (akta jual beli) ini merupakan dokumen resmi yang menjadi bukti sah telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Tujuannya untuk mengubah status AJB (akta jual beli) menjadi SHM (Sertipikat Hak Milik) atas nama pembeli seutuhnya. Pengurusan balik nama sertipikat ini dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, mengurus secara mandiri; kedua, dengan menyerahkan pada kantor PPAT. Apabila diurus kantor PPAT, tentu akan ada biaya pengurusan. Kelebihannya, pemilik tanah tidak perlu mondar- mandir ke kantor BPN untuk mengurus balik nama, karena semuanya akan diurus oleh PPAT.

Untuk tanah dengan status kepemilikan *Leter C*, untuk proses pengurusan balik nama memang membutuhkan waktu yang cukup lama sekitar satu tahunan lebih. Hal tersebut disebabkan karena *Letter C* terlebih dahulu harus dirubah status kepemilikannya menjadi sertipikat hak milik barulah tanah tersebut dapat diperjual belikan karena sudah memiliki alas haknya.²⁶

D. Simpulan

Alat bukti yang sempurna terkait perjanjian adalah akta otentik. Akta otentik dalam perjanjian jual beli tanah yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan apalagi tanah yang masih berstatus *Letter C* hanya dengan bukti surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak saja atau kwitansi sebagai bukti terjadinya transaksi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau kuat. Proses pengurusan balik nama tanah *Letter C* yang diperoleh dari jual beli secara dibawah tangan, langkah pertama adalah mengajukan pengurusan sertipikatnya terlebih dahulu. Ada tiga proses yang harus diikuti untuk mengurus balik nama

²⁶ Muchamad Satria dan Widhi Handoko, 2022, Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, *JURNAL NOTARIUS*, Volume 15 Nomor 1, hlm 216.

sertipikat tanah yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan. Proses yang pertama adalah pengurusan di kantor kelurahan atau kantor desa, Proses kedua adalah pengurusan di kantor badan pertanahan nasional, Proses ketiga adalah di kantor PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak Dan Akad*, Yogyakarta, Mocomedia.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Harianto.T, 1981, *cara mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah*, Surabaya, Usaha Nasional.
- Harlen Sinaga, 2015, *Hukum Acara Perdata Dengan Pemahaman Hukum Materiil*, Jakarta, Erlangga.
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY.
- M Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, 2009, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Pensil Komunika,
- Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.
- R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa.
- Rachmat Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta.
- Salim, H. S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka.
- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

Jurnal

- Annisa Oktaviani dan Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat *Letter C* Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan", *Jurnal Verstek*, Vol 7. No 1 (Januari-April 2019).
- Apit Rina Palupi, dkk., "Analisis Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus *Letter C* Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen", *Notarius*, Vol.12 (2019).
- Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3 (Desember 2020).
- Endi Suhadi, dan Ahmad Arif. "Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online", *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol. 2 (Desember 2021).
- Muchamad Satria dan Widhi Handoko, Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang, *Jurnal Notarius*, Vol 15. No 1 (2022).
- Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian" *Binamulia Hukum*, Vol. 7 (Desember 2018).

Yurijaya, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, (April 2022).

Peraturan perundang- undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.