

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia<sup>1</sup>. Di Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berpijak, tetapi juga sebagai sumber penghidupan, identitas budaya, dan simbol status sosial. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang pesat, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menimbulkan berbagai persoalan hukum, terutama dalam hal kepemilikan dan peralihan hak atas tanah.

Dokumen hukum yang kuat yang menunjukkan kepemilikan bangunan disebut sertifikat tanah<sup>2</sup>. Letter C adalah salinan catatan dari kantor desa atau kelurahan yang berfungsi sebagai bukti pembayaran pajak. Bisa digunakan sebagai bukti tertulis di persidangan, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur buku letter C sebagai alat bukti

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm 18

<sup>2</sup> Khairally, E. T. (2024, Oktober 3). *7 Jenis Sertifikat Tanah yang Perlu Diketahui, Ini Perbedaannya*. Diambil kembali dari detikproperti: <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7569486/7-jenis-sertifikat-tanah-yang-perlu-diketahui-ini-perbedaannya>

<sup>3</sup> Harjono, A. O. (2019). KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT LETTER C DALAM PEMERIKSAAN SENGKETA TANAH DI PERSIDANGAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016). *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, 41-46.

kepemilikan tanah<sup>4</sup>. Meskipun bukan bukti hukum yang kuat, buku letter C dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan karena tidak dapat digugat. Salah satu instrumen hukum yang penting dalam peralihan hak atas tanah adalah Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti yang kuat mengenai terjadinya perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Namun dalam praktiknya, sering terjadi sengketa terkait keabsahan Akta Jual Beli (AJB), baik karena prosedur pembuatannya yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun karena adanya pihak-pihak yang menyangkal kebenaran isi atau pembuatannya. Akta Jual Beli adalah dokumen yang sangat penting karena akan digunakan untuk mencegah penipuan dalam transaksi properti. Akta Jual Beli, juga dikenal sebagai Akta Autentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT, merupakan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Kepala desa merupakan orang yang dipilih langsung oleh penduduk desa setempat untuk memimpin pemerintahan desa dan bertanggung jawab kepada penduduk desa dan pemerintah yang lebih tinggi. Dalam hal ini Kepala desa dapat bertindak sebagai PPAT sementara dalam hal urusan tanah yang terkait dengan penerbitan Akta Jual Beli Tanah.<sup>5</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah

---

<sup>4</sup> Pagertoyo, T. (2022, Maret 14). *KEKUATAN HUKUM LETTER C-DESA SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH*. Diambil kembali dari pagertoyo.desa.id: <http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/TINMZEJoNSsza1plZE51dGg3a212Zz09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html> l

<sup>5</sup> Wahyuni, W. (2022, Desemeber 21). *Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan*. Diambil kembali dari hukumonline: <https://www.hukumonline.com/berita/a/Akta-autentik-dan-Akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db/>

Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditugaskan untuk menjalankan fungsi PPAT dengan membuat Akta PPAT di wilayah tertentu. Menurut Pasal 5 Ayat 3 Huruf A Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kepala desa diubah menjadi PPAT<sup>6</sup>.

Negara Indonesia mempunyai angka kasus sengketa tanah yang bisa dikatakan cukup tinggi, dan juga masih banyaknya masyarakat Indonesia yang belum mengubah status tanahnya yang semula Letter C menjadi Sertifikat tanah<sup>7</sup>. Ketika terjadi suatu persengketaan tanah yang masih berstatus Letter C akan sulit dibuktikan karena Letter C bukanlah suatu kepemilikan akan tetapi hanyalah sebuah bukti pembayaran pajak atas tanah yang ditinggali. Dan ketika sengketa tersebut sudah masuk kedalam ranah pengadilan Letter C ini memang bisa digunakan sebagai bukti akan tetapi kekuatan hukumnya sangatlah lemah, maka dari itu apabila membeli tanah dengan masih berstatus Letter C akan sangat lebih baik langsung diurus untuk diubah menjadi Sertifikat Tanah, dan tidak lupa untuk meminta bantuan Notaris/PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli, karena apabila terjadi sengketa tanah dengan tanah yang masih berstatus Letter C, Akta Jual Beli ini bisa menjadi alat bukti yang membantu menguatkan bukti

---

<sup>6</sup> Willy. (2018). Tanggung Jawab Kepala Desa Sebagai PPAT Sementara dalam Penerbitan Akta Jual Beli Tanah. *repositori.usu*.

<sup>7</sup> Rahmalia Pawestri, I. A. (2024). Settlement of Land Plot Location Disputes Through Mediation (Case at Kediri Regency Land Office) . *ILREJ*, 215-228.

Letter C tadi meskipun kekuatan hukumnya tidak sebanding dengan Sertifikat Tanah, atau surat-surat lain seperti surat pernyataan yang sekiranya pada persidangan bukti tersebut bisa meyakinkan Hakim.

Berdasarkan penelusuran terhadap penelitian-penelitian terdahulu mengenai keabsahan Akta Jual Beli (AJB) dalam peralihan hak atas tanah, dapat diidentifikasi bahwa sebagian besar penelitian sebelumnya berfokus pada aspek normatif umum, seperti kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), syarat formil dan materiil AJB, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, serta kekuatan pembuktian AJB dalam sistem pendaftaran tanah. Penelitian-penelitian tersebut pada umumnya menyimpulkan bahwa AJB yang dibuat oleh PPAT, termasuk PPAT sementara, adalah sah sepanjang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>8</sup> Namun terdapat kekosongan kajian pada aspek penerapan norma tersebut dalam putusan pengadilan konkret, khususnya ketika akta yang secara formal diklaim sebagai akta PPAT justru disangkal oleh pejabat yang disebut sebagai pembuatnya. Penelitian terdahulu belum secara spesifik mengkaji bagaimana hakim menilai keabsahan AJB dalam kondisi penyangkalan langsung oleh Kepala Desa selaku PPAT sementara, serta bagaimana penyangkalan tersebut memengaruhi kekuatan pembuktian akta dan status kepemilikan tanah yang disengketakan.

---

<sup>8</sup> Luthfiah Rahma, T. R. (2023). Tinjauan Tentang Keabsahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Putusan Nomor : 21/Pdt.G/2021/Pn.Mgl). *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 77-104.

Selain itu, penelitian sebelumnya umumnya membahas peralihan hak atas tanah dalam konteks tanah yang telah terdaftar atau bersertifikat, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji sengketa tanah yang masih berstatus Letter C, yang memiliki karakter pembuktian berbeda dan lebih kompleks. Aspek keterkaitan antara AJB, alat bukti Letter C, dan pertimbangan hakim dalam menentukan kepemilikan tanah secara materiil juga belum banyak dibahas secara mendalam. Dengan demikian, penelitian ini memiliki kebaruan (novelty) pada analisis yuridis normatif terhadap pertimbangan hakim (ratio decidendi) dalam menilai keabsahan AJB yang disangkal oleh PPAT sementara pada sengketa tanah Letter C, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.BDW. Pada penelitian ini hakim menetapkan didalam putusannya bahwa tanah tersebut adalah tanah peninggalan Alm. H. Hozaeni/ayah dari Penggugat, yang pada faktanya tanah tersebut adalah tanah dengan status Letter C yang belum disertifikatkan dan jual beli tanah tersebut dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis penjual tanah/P. Sarwi yang baru dikeluarkan pada tanggal 19 April 2017 yangmana kegiatan jual beli ini sudah dilakukan pada tahun 1984<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.BDW

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang diambil berdasarkan latar belakang masalah diatas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim terkait penentuan kepemilikan objek tanah terhadap penyangkalan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Kepala Desa pada perkara No. 10/Pdt.G/2018/PN. BDW?
2. Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2005 dasar peralihan hak atas tanah sengketa ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terkait penentuan kepemilikan objek tanah terhadap penyangkalan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Kepala Desa pada perkara No. 10/Pdt.G/2018/PN. BDW.
2. Untuk mengevaluasi keabsahan Akta Jual Beli (AJB) No. 259/2005 dasar peralihan hak atas tanah sengketa ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tersebut.

## D. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji dan menganalisis aspek hukum dari suatu peristiwa atau permasalahan hukum berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, dan literatur hukum lainnya<sup>10</sup>. Penelitian hukum normatif berfokus pada analisis hukum tertulis untuk memahami bagaimana hukum seharusnya diimplementasikan dalam kasus konkret<sup>11</sup>.

### 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut :

#### 1) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan penelitian, seperti KUHPerdara, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan pelaksanaannya<sup>12</sup>.

#### 2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis Putusan No. 10/Pdt.G/2018/PN.BDW sebagai studi kasus untuk memahami pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam memutus sengketa<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Soekanto, S. (2018). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

<sup>11</sup> Ibrahim, J. (2017). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayumedia Publishing.

<sup>12</sup> Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

<sup>13</sup> Arief, S. (2020). *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Prenada Media.

### 3) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji konsep-konsep hukum yang relevan seperti kepemilikan tanah, akta otentik, peralihan hak, dan kekuatan pembuktian dalam hukum perdata<sup>14</sup>.

## 2. Sumber Hukum

### 1) Bahan Hukum Primer

Sumber hukum yang mengikat secara hukum, seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan<sup>15</sup>. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan antara lain KUHPPerdata, UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, dan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2018/PN.BDW.

### 2) Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti buku, jurnal hukum, artikel ilmiah, dan hasil penelitian hukum sebelumnya. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan anatara lain buuku hukum perdata, jurnal hukum agraria, dan tesis/disertasi yang relevan.

---

<sup>14</sup> Sudikno, M. (2018). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty

<sup>15</sup> Soekanto, op.cit.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum yang memberikan petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks hukum.

## E. Manfaat Penelitian

### 1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata mengenai keabsahan Akta Jual Beli tanah, memperkaya khasanah pustaka hukum mengenai sengketa tanah yang berkaitan dengan penyangkalan pembuatan AJB oleh Kepala Desa, dan mengembangkan pemahaman mengenai penerapan asas-asas hukum dalam penyelesaian sengketa tanah, terutama yang berkaitan dengan kekuatan pembuktian AJB.

### 2. Manfaat Praktis

Sebagai referensi bagi praktisi hukum (hakim, advokat, notaris/PPAT) dalam menangani kasus-kasus serupa yang berkaitan dengan sengketa keabsahan AJB, sebagai masukan bagi pembentuk kebijakan di bidang hukum tanah untuk menyempurnakan regulasi mengenai pembuatan AJB, khususnya yang dilakukan oleh Kepala Desa sebagai PPAT sementara, dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai pentingnya prosedur yang benar dalam pembuatan AJB guna menghindari sengketa di kemudian hari, dan

sebagai bahan pertimbangan bagi aparat penegak hukum dalam memberikan putusan yang adil dan berkepastian hukum dalam sengketa tanah.

