

PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENGURUSAN PERALIHAN TANAH *LETTER C*

Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung

Universitas Narotama Surabaya | Jalan Klampis Semalang VII No.33,
Klampis Ngasem, Sukolilo, Surabaya
hendrydwicahyowandash@gmail.com

Abstract: Land Acquisition Officer (PPAT) is often required to make the transfer of land right Letter C. As an official making an authentic deed, PPAT must have a precautionary attitude and good precision so that the deed made can guarantee the right of land for the community. In handling the land transfer of Letter C, PPAT needs to apply prudential principles in order to avoid problems in the future. PPAT should pay attention to the management in the kelurahan (officer in the level of village) associated with checking Letter C objects, documents related to the object, the identity of the parties, and permit applications. PPAT also needs to be careful in the management of the National Land Agency. The precautionary principles of PPAT are in need in order to avoid some possible problems in the future. It can also clarify the status of the object of sale and purchase, to avoid errors in the deed of sale of land made by PPAT, to create suitability of the contents of the deed of sale and purchase of land with legal deed taking place. These principles will maintain the dignity of the PPAT position and support the quality of work in making the deed and public services.

Keywords: Land Acquisition Official (PPAT), prudential principle, land transition arrangement of Letter C.

Abstrak: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali diminta melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C. Sebagai pejabat yang membuat akta autentik, PPAT harus memiliki sikap kehati-hatian dan ketelitian yang baik agar akta yang dibuat dapat memberikan jaminan hak atas tanah bagi masyarakat. Dalam pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C, PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. PPAT harus memperhatikan pengurusan di kelurahan/desa terkait dengan pengecekan obyek Letter C, dokumen terkait dengan objek, identitas

para pihak, dan permohonan izin. PPAT juga perlu berhati-hati dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional. Prinsip kehati-hatian perlu diterapkan dalam rangka menghindarkan PPAT dari permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari, memperjelas status obyek jual beli, menghindarkan kesalahan dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli tanah dengan perbuatan hukum yang terjadi. Dengan prinsip kehati-hatian akan menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), prinsip kehati-hatian, pengurusan peralihan tanah Letter C

Pendahuluan

Permasalahan tanah merupakan permasalahan yang sangat kompleks. Permasalahan tersebut pada umumnya disebabkan karena tidak ada atau kurangnya bukti kepemilikan. Pada masyarakat pedesaan misalnya, mereka tinggal di tanah yang berasal secara turun temurun dengan bukti kepemilikan yang sangat minim bahkan ada yang tidak ada buktinya. Padahal, tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui oleh hukum pertanahan Indonesia adalah sertifikat.

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah pemberian surat-surat bukti tanda hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) bahwa pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data

fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.¹

Tanah yang tidak memiliki atau belum memiliki sertifikat, umumnya terdapat dalam kutipan Letter C. Letter C dapat diperoleh di kantor desa di mana tanah itu berada. Letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan.² Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak.³ Namun masyarakat masih banyak yang belum memahami apa Letter C itu, meskipun sering menyebut istilah tanah Letter C. Lebih-lebih Letter C jarang dibahas atau dikemukakan dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan. Padahal, ini ada dalam kehidupan masyarakat meskipun sebutannya berbeda-beda dan hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁴

Salah-satu contoh perbuatan hukum yang berbentuk dialihkan adalah jual-beli, yang artinya hak milik atas tanah dapat diperjualbelikan oleh pemiliknya kepada pihak lain.⁵ Jual beli tanah yang berlaku sekarang ini adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut hukum adat atau didasarkan pada prinsip kepercayaan, yaitu pada saat melakukan jual-beli tanah, masyarakat merasa sudah melaksanakan peralihan tanah jika tanah yang dibeli sudah dibayar dengan harga sesuai dengan kesepakatan, dan kemudian mereka tinggal mengurus dokumen atau administrasinya di kantor Kelurahan/Desa.

¹ Lihat Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

² Edy Suparyono, "Kutipan Buku Letter C sebagai Alat Bukti Untuk memperoleh hak atas tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur", (Tesis— Program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), 11.

³ Ibid.

⁴ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 164 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Pasal 20 ayat 2.

⁵ Urip santoso, "Jual Beli Tanah Hak Milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi (kutipan Letter C)", *Jurnal Perspektif*, Volume XVII, No. 2 Tahun 2012, Mei, 63.

Dengan perkataan lain, bahwa jual beli atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk mengesahkan atau membuat akta jual beli tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun mereka belum mengenal PPAT. Padahal keberadaannya ditegaskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menyebutkan bahwa: "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu, dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun." Kemudian disebutkan pula dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa: "PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dijelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian dan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran dan perubahan data pendaftaran tanah tersebut.

Adapun akta yang dibuat oleh PPAT terdapat 8 (delapan) akta PPAT yang merupakan alat bukti dan dasar perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana terdapat dalam Pasal 95 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 tahun 1997 jo. Pasal 2 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yakni :

1. Akta Jual Beli,
2. Akta Tukar Menukar,
3. Akta Hibah,
4. Akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan (Inbreng),
5. Akta Pembagian Bersama,
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Prinsip Kehatian-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam pengurusan peralihan tanah Letter C, mengharusnya seorang PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap dengan PPAT sebagai pejabat yang membacakan dan menjelaskan akta, akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT agar dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pengurusan peralihan Letter C. Bila dalam praktik pengurusan Letter C, PPAT tidak membacakan dan menjelaskan isi akta yang mana para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, maka PPAT tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya.

Selain itu, dalam Pasal 23 Ayat (1) dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian yakni "PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain." Sementara dalam praktiknya, PPAT dalam pengurusan

Letter C menjadi pihak dengan membuat kuasa pengurusan Letter C.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji mengenai bentuk prinsip kehati-hatian PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam pengurusan peralihan tanah Letter C .

Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah:⁶

- 1) Jual-Beli,
- 2) Tukar-Menukar,
- 3) Hibah,
- 4) Pemasukan Ke dalam Perusahaan (Inbreng),
- 5) Pembagian hak bersama,
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- 7) Pemberian Hak Tanggungan, dan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Kewajiban PPAT, di samping tugas pokok di atas ialah :⁷

- 1) Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- 2) Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), 70.

⁷ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), 7.

PPAT hanya mengkonstartir kehendak para pihak, maka akta tersebut adalah final. Sebab, tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi. Namun demikian, PPAT mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah.

Adapun substansi dari Akta PPAT adalah sebagai bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi. Akan tetapi, dengan telah selesainya akta tersebut, tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi yaitu antara peralihan hak atau balik nama secara keseluruhan. Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT dalam fungsi dan tanggung jawabnya yaitu:

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum dari segi kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin keautentikan akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah :⁸

- 1) Notaris,
- 2) Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- 3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
- 4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan. Sebelum melaksanakan jabatan, PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi Rohaniwan. Jika tidak mengangkat sumpah, maka akta yang dibuat tidak sah. Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT Sementara, dan sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu.⁹

Jika karena sesuatu sebab (sakit atau cuti) tidak dapat menjalankan tugasnya, maka yang bertindak selaku PPAT Sementara ialah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai Camat. PPAT Sementara berhenti melaksanakan tugasnya sebagai PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya atau diberhentikan

⁸ A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1991).

⁹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2000), 682.

oleh Pejabat di bidang pertanahan yang sesuai dengan kewenangannya. Kalau Camat berhenti atau dipindahkan, maka dengan sendirinya penggantinya yang akan menggantikannya sebagai PPAT Sementara. Selain itu, PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.¹⁰

Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*beschikking*) tetapi berwenang untuk mengkonstartir perbuatan hukum para pihak yang menuangkan dalam akta yang berisi tentang perbuatan hukum hak atas tanah di wilayah kerjanya. Keputusan (*beschikking*) secara umum diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada Pejabat Tata usaha Negara, yang sifatnya *enzijdig* yang berwujud tertulis, konkret, dan final.

Produk PPAT adalah fakta yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang membuktikan suatu perbuatan hukum perdata. Dan akta PPAT bukan suatu norma hukum tetapi adalah alat bukti, sehingga sifat-sifat konkret, individual, dan final tidak relevan pada akta PPAT. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta PPAT bukan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Akta PPAT merupakan produk PPAT sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah.¹¹

¹⁰ibid.

¹¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola: Surabaya, 2002), 164

Merupakan ketentuan umum, artinya berlaku untuk semua perjanjian kecuali diatur secara khusus. Pada Pasal 1319 Bw (KuhPerdata): Semua Perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini, dan bab lain. Pada Pasal 1320 (Suatu Syarat Sah Perjanjian antara kedua para pihak) Dan Pasal 1338 Bw Ayat 1 (Virdom Of Kontrak), Kontrak adalah Suatu Perjanjian yang di buat oleh kedua para pihak tersebut.

Teori Pembuktian Hak Atas Tanah Terhadap Letter C/Girik

Kata “membuktikan” menurut H.F.A Vollmart dalam beracara ialah memberikan keterangan kepada hakim mengenai sejumlah kepastian yang patut tentang kenyataan yang harus dibuktikan yang kadar kepastian yang patut itu hilang, apabila pihak lawan tampil ke muka dengan alat-alat pembuktian kontra (yang melawan alat pembuktian yang pertama).¹²

Mengenai alat bukti (alat pembuktian), Andi Hamzah memberi pengertian yaitu segala apa yang menurut undang-undang dapat dipakai membuktikan sesuatu.¹³ Berbeda dengan Pitlo yang berpendapat bahwa alat bukti adalah bahan yang dipakai untuk membuktikan dalam suatu perkara.¹⁴ Sedangkan Subekti berpendapat lain mengenai alat-alat pembuktian (alat bukti) termasuk dalam bagian yang pertama, dapat juga dimasukkan dalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materiil. Selanjutnya Subekti berpendapat bahwa dalam pemeriksaan di depan hakim hanyalah hal-hal yang dibantah saja oleh pihak lawan yang harus dibuktikan. Adapun hal-hal yang diakui kebenarannya sehingga antara kedua belah pihak yang berperkara tidak ada perselisihan, tidak usah dibuktikan.¹⁵

¹² H.F.A. Vollmart, *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1984), 477.

¹³ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Chalia Indonesia, 1986), 34.

¹⁴ MR. A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Anda*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1984), 26.

¹⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1984), 176.

Mengenai macam-macam alat bukti, dalam Pasal Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan HIR, dan pendapat dari para sarjana yang di dalamnya terdapat perbedaan antara yang setuju dan yang tidak, bahkan ada yang menambahkan tentang macam-macam alat bukti tersebut yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal dalam HIR. Macam-macam alat bukti menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata buku ke IV Pasal 1866 yaitu “alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah, segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam Bab II yang berikut”¹⁶

Subekti juga mengemukakan definisi tentang macam-macam alat bukti, sebagai berikut:

1. Surat-surat. Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akta dan surat-surat lain. Surat akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karena suatu akta akan selalu ditandatangani.
2. Kesaksian. Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam suatu perkara yang sedang diperiksa di depan hakim. Suatu kesaksian harus mengenai peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi.
3. Persangkaan, yaitu suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata. Peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan juga telah terjadi.
4. Pengakuan. Sebenarnya suatu pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui suatu hal maka pihak lawannya dibebaskan dari kewajiban untuk membuktikan hal tersebut sebagai pemeriksaan di depan hakim belum sampai pada tingkat pembuktian. Menurut

¹⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnyana Aramita, 1992), 367.

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

5. Sumpah.

Dari beberapa pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa macam-macam alat bukti menurut Pasal 1866 KUH Perdata adalah a) Bukti tulisan, b) Bukti dengan saksi, c) Persangkaan, d) Pengakuan, dan e) Sumpah.

Prinsip Kedudukan dan Kepastian Hukum untuk Letter C/Girik

Letter C merupakan tanda bukti berupa salinan catatan yang dari Kantor Desa atau Kelurahan. Keterangan mengenai Letter C masih banyak dikenal dalam masyarakat, meskipun di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan jarang dibahas atau dikemukakan. Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Untuk proses pembuatan sertifikat, mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki.

Apabila terhadap suatu bidang hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah. Apabila tanah bersangkutan pernah didaftar untuk keperluan pemungutan pajak tanah (*fiscal kadaster*), maka biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pethuk, pipil, Letter C dan bukti-bukti pajak lainnya. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis, surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah.¹⁷

Mengenai surat atau dokumen Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan

¹⁷Andy J., Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), 106.

mengenai tanah yang ada dalam dalam dokumen itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti, sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul di kemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam dokumen tersebut. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah, memiliki alat bukti berupa kutipan Letter C sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah yang di kalangan rakyat dikenal dengan sebutan pethuk pajak. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanahnya, pethuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan.¹⁸ Dalam Pengadilan, dokumen Letter C juga tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa:

“Surat pethuk pajak bumi/ dokumen Letter C bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam dokumen Letter C tersebut. Akan tetapi dokumen itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”

Terkait dengan buku Letter C sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini, ada beberapa sarjana yang tidak menyetujuinya yaitu:

1) D. Bidara, dan Martin P Bidara

Mereka menyatakan bahwa catatan dari buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas

¹⁸ Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1990), 84.

dasar keputusan MA. Reg. No. 84k/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.¹⁹

2) Efendi Perangin

Efendi menjawab suatu pertanyaan “Apakah surat pajak (girik, petuk D, Letter C, Ipeda) dapat dianggap sebagai hak bukti atas tanah? Kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya surat pajak (girik, petuk D, Letter C, tanpa pembayaran Ipeda). Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah menyatakan bahwa surat pajak, bukan bukti pemilikan hak atas tanah. Surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bahwa yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.²⁰

3) AP. Parlindungan

AP. Parlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandangan dari Mahkamah Agung Nomor MA 34/k.Sip/80 bahwa surat-surat pajak bumi atau Letter C tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah. Surat-surat tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertifikat.²¹

Kepemilikan tanah mengandung 2 (dua) aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu bukti surat dan bukti fisik. Kedua bukti tersebut merupakan bukti kepemilikan yang kuat. Selain sertifikat, terdapat pula bukti surat lainnya yang biasa dikenal dengan nama Kekitir, Pethuk, Letter C, IPEDA, SPPT (PBB), untuk tanah-tanah milik adat. Namun dokumen tersebut bukanlah tanda bukti kepemilikan, tetapi tanda bukti pembayaran pajak. Hal ini dapat membuktikan

¹⁹ D. Bidara, dan Martin P Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), 61.

²⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang. Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 1991), 16-17.

²¹ A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), 31.

bahwa orang pemegang dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut yang patut diberikan hak atas tanah. Bukti fisik juga untuk memastikan bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda yaitu hak atas (fisik) dan hak bawah (surat). Bukti kepemilikan tanah sebelum UUPA dikenal dengan sebutan Letter C, sedangkan bukti kepemilikan sesudah UUPA adalah sertifikat. Sertifikat inilah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang kuat.²²

Penjelasan mengenai isi Buku Letter C disini didasarkan atas pendapat masyarakat, sarjana, dan menurut contoh Buku Letter C yang dimiliki.²³

1. Masyarakat berpendapat isi Buku Letter C adalah :
 - a. Mengenai luas dan kelas tanah serta nomor persil
 - b. Mengenai nama pemilik
 - c. Mengenai jumlah pajak
2. Sarjana dalam hal ini adalah R. Soeprapto, menyatakan isi buku Letter C adalah:
 - a. Daftar tanah
 - b. Nama pemilik dengan nomor urut
 - c. Besarnya pajak
3. Contoh Buku Letter C, isinya adalah :
 - a. Nama pemilik
 - b. Nomor urut pemilik
 - c. Nomor bagian persil
 - d. Kelas desa

Buku Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak atas tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Buku Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti

²² Ibid., 45.

²³ R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria dalam Praktek*, (Jakarta: CV. Mitra Sari, 1986), 65.

hak milik adat. Jadi buku Letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis.

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu:²⁴

- a) Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, petuk pajak dan sebagainya.
- b) Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.

Prinsip Kehati-Hatian dalam Peralihan Tanah Letter C/Girik

Prinsip *prudential regulation* (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip *prudence* (hati-hati atau kebijaksanaan). Black's Law Dictionary memberikan uraian tentang "*prudence*" sebagai berikut :

"carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad contrasted with negligence"

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas *prudence* sebagai:²⁵

"that careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils"

"sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar"

²⁴ Ibid., 207.

²⁵ Sonny Keraf, *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah*, (Yogyakarta: Kanisius, 1996), 107.

Penjelasan lebih lanjut dari teori *prudence* yang dikembangkan oleh Adam Smith dapat ditemukan bahwa *prudence* adalah:²⁶

“keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”

Berdasarkan konsep pendaftaran tanah, maka tidak ada kewajiban bagi pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya termasuk dalam hal terjadinya peralihan hak kecuali apabila yang bersangkutan menghendaki agar peralihan hak tersebut diketahui oleh pihak ketiga. Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:²⁷

- a. Adanya serangkaian kegiatan
- b. Dilakukan oleh pemerintah
- c. Secara terus menerus, berkesinambungan
- d. Secara teratur
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
- f. Pemberian surat tanda bukti hak
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya
- h. Objek Pendaftaran Tanah.

Dengan terselenggarakannya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik

²⁶Ibid.

²⁷ Maria S. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008), 60.

dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah. Kegiatan ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Kegiatan pendaftaran tanah, untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai bukti sertifikat dari kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi di desa seperti Letter C, Letter E- yang merupakan sertifikat sementara sebelum berlakunya peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah, dapat segera dilakukan pendaftarannya untuk pertama kali ke kantor Pertanahan terkait, agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.²⁸

Dalam melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C, maka secara hati-hati PPAT perlu memperhatikan pengurusan di kelurahan/desa, serta pengurusan di kantor pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Sebelum transaksi, sebaiknya PPAT melakukan pengecekan obyek tanah Letter C di kantor desa/kelurahan. Adapun pengurusan di kelurahan/desa ini dimaksudkan untuk mengurus beberapa hal: yaitu pengecekan obyek sebelum transaksi; pengurusan dokumen-dokumen surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah, serta surat keterangan penguasaan tanah secara sporadik; permohonan izin kepada kelurahan dalam pengurusan tanah Letter C dan meminta kepala Desa/Perangkat Desa menjadi saksi dalam transaksi peralihan hak atas tanah yang kemudian dituangkan dalam akta jual beli

²⁸ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yusticia, 2009), 21.

Setelah akta jual beli tanah selesai, sebelum dilakukan pendaftaran tanah pertama kali, maka perlu pengurusan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dengan menyertakan beberapa dokumen, yaitu: surat permohonan; akta tanah; bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (fotokopi KTP dan KK pemohon); bukti identitas penerima hak; Letter C; bukti pelunasan pembayaran BPHTB; bukti pelunasan pembayaran PPH tahun berjalan; dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh Undang-Undang.

Dalam pengurusan peralihan tanah Letter C, PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat. Prinsip kehati-hatian ini perlu diterapkan PPAT dalam hal pengurusan peralihan tanah Letter C karena beberapa tujuan, yaitu:

- a. Menghindarkan PPAT dari permasalahan yang mungkin akan terjadi di kemudian hari. Dengan prinsip kehati-hatian, PPAT mampu mengenal motif para pihak yang datang untuk dibuatkan akta atau meminta bantuan dalam pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C. Dengan demikian, PPAT terhindar dari para penghadap yang beriktikad kurang baik yang akan merugikan serta mampu melindungi pihak yang lemah maupun yang beriktikad baik.
- b. Memperjelas status obyek jual beli. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, PPAT akan melakukan pengecekan terkait obyek tersebut. Setelah pengecekan, PPAT dapat melakukan penerimaan suatu transaksi atau melakukan penolakan suatu transaksi karena obyeknya sedang sengketa dalam data fisik dan atau data yuridis. PPAT dapat melakukan penolakan untuk membuat akta tanah dalam hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- c. Menghindarkan kesalahan dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan penerapan prinsip ini, akta akan dibaca beberapa kali. Dengan demikian, kesalahan dapat dihindarkan dan maksud dari akta dapat disampaikan/dibacakan kepada para pihak yang menghadap.
- d. Menciptakan kesesuaian isi akta jual beli tanah dengan perbuatan hukum yang terjadi.

Penutup

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C atas permintaan bantuan masyarakat yang kurang memahami hukum pertanahan terutama dalam hal pendaftaran tanah. Dalam melakukan pengurusan peralihan hak atas tanah Letter C, maka PPAT perlu memperhatikan pengurusan di kelurahan/desa, serta pengurusan di kantor pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari. Sebelum transaksi, PPAT sebaiknya melakukan pengecekan obyek tanah Letter C di kantor desa/kelurahan. Pengurusan di kelurahan/desa ini dimaksudkan untuk mengurus pengecekan obyek sebelum transaksi; dokumen-dokumen surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah, serta surat keterangan penguasaan tanah secara sporadik; permohonan izin kepada kelurahan dalam pengurusan tanah Letter C dan meminta kepala Desa/Perangkat Desa menjadi saksi dalam transaksi peralihan hak atas tanah yang kemudian dituangkan dalam akta jual beli. Setelah itu dilakukan pengurusan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dengan menyertakan beberapa dokumen, yaitu: surat permohonan; akta tanah; bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (fotokopi KTP dan KK pemohon); bukti identitas penerima hak; Letter C; bukti pelunasan pembayaran BPHTB; bukti pelunasan pembayaran PPH tahun berjalan; dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh Undang-Undang.

Dalam pengurusan peralihan tanah Letter C, PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menghindarkan

PPAT dari permasalahan yang mungkin terjadi di kemudian hari, memperjelas status obyek jual beli, menghindarkan kesalahan dalam akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT, dan menciptakan kesesuaian isi akta jual beli tanah dengan perbuatan hukum yang terjadi. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, akan menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT serta mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.

Daftar Pustaka

- Bidara, D. dan Martin P Bidara. *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1984.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Chalia Indonesia, 1986.
- Harsono, Boedi. *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1990.
- . *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2000.
- Hartanto, Andy J. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yusticia, 2009.
- Keraf, Sonny. *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah*. Yogyakarta: Kanisius, 1996.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 164 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju, 1991.
- . *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I*. Bandung: Mandar Maju, 1995.
- . *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.

- Perangin, Effendi. Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1991.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pitlo, MR. A. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Anda.* Jakarta: PT. Intermasa, 1984.
- Santoso, Urip. "Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)". *Jurnal Perspektif*, Volume XVII, No. 2, Mei, Tahun 2012.
- Soeprapto, R. *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek.* Jakarta: CV. Mitra Sari, 1986.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia.* Surabaya: Arkola, 2002.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* Jakarta: PT. Pradnyana Aramita, 1992.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: PT. Intermasa, 1984.
- Sumardjono, Maria S. *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, Sosial, dan Budaya.* Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008.
- Suparyono, Edy. "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur". Tesis—Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Vollmart, H.F.A. *Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II.* Jakarta: CV. Rajawali, 1984.