

# **RESUME**

## **KUTIPAN BUKU LETER C SEBAGAI ALAT BUKTI PERSIL TERHADAP SERTIFIKAT GANDA**

### **BAB I**

#### **PENDAHULUAN**

##### **I. Latar Belakang**

Kepemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam UUD 1945, khususnya Pasal 28 H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Pembahasan mengenai pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan penerbitan sertifikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya-tidaknya karena :

- Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat.
- Dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
- Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

##### **II. Rumusan Masalah**

- Bagaimanakah proses pendaftaran/pensertifikatan hak atas tanah sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah hingga terjadi masalah sertifikat ganda?
- Bagaimanakah peranan dan penyelesaian oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II dalam memverifikasi data Letter C/petok D pada saat pendaftaran//pensertifikatan hak atas tanah yang menyebabkan sertifikat ganda?

##### **III. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

###### **■ Tujuan Penelitian :**

Memberi gambaran kepada masyarakat mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku

dihubungkan dengan teori-teori hukum dan praktek mengenai sebab-sebab terjadinya sertipikat hak atas tanah menjadi ganda dan memberikan solusi atas permasalahan tersebut.

■ **Manfaat Penelitian :**

- Manfaat Teoritis atau ilmiah yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria kepada masyarakat.
- Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan sertifikat ganda yang banyak terjadi dan dapat memperluas wawasan dan sekaligus memperoleh pengetahuan empiris mengenai permasalahan tersebut.

#### **IV. Tinjauan Pustaka**

##### **Tinjauan Umum Tentang PPAT**

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yaitu *PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.*

#### **V. Metode Penelitian**

##### **1. Tipe Penelitian**

- Metode yang digunakan dalam pendekatan ini adalah yuridis normatif .
- Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder .
- Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer bahan hukum Sekunder .
- Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif .

##### **2. Pendekatan Masalah**

- Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach)
- Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)
- Pendekatan Kasus (Case Approach)
- Pendekatan Perbandingan (Comparative Approach)
- Pendekatan Sejarah (Historical Approach)

### **3. Sumber Bahan Hukum (legal sources)**

- Bahan Hukum primer
- Bahan Hukum Sekunder

### **4. Prosedur Pengumpulan Data Pengolahan Bahan Hukum**

- Teknik Analisis Data
- Wawancara (*interview*)
- Studi Kepustakaan

### **5. Analisis Bahan Hukum**

Melalui sertifikat tanah dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya. Meski begitu, tetapi tetap saja terjadi sejumlah kasus sengketa tanah yang ditimbulkan oleh sertifikat tanah ganda terhadap tanah yang sama. Dimana sertifikat tanah ganda adalah terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama.

## **BAB II**

### **PROSES PENDAFTARAN/PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT BUKTI SAH KEPEMILIKAN TANAH HINGGA TERJADI MASALAH SERTIFIKAT GANDA**

#### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus dan teratur, berupa pengumpulan data yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengumpulan data tertentu, mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria(UUPA), pengertian pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi:<sup>1</sup>

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.

---

- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan tersebut.
- c. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagian pembuktian yang kuat

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan pendaftaran tanah adalah :

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
- Untuk menyediakan informasi kepada Badan Pertanahan mengenai data fisik dan data yuridis
- Untuk Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan

## **3. Obyek Pendaftaran Tanah**

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- Tanah hak pengelolaan;
- Tanah wakaf;
- Hak milik atas satuan rumah susun;
- Hak tanggungan;
- Tanah negara.

## **4. Tata cara dan Syarat-syarat pemberian Hak Milik Atas Tanah**

Pendaftaran tanah Petok D, dalam prakteknya prosesnya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Mendapatkan surat rekomendasi dari lurah perihal tanah yang bersangkutan,
- b. Pembuatan surat yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dari kelurahan setempat.
- c. Dilakukan tinjau lokasi dan pengukuran tanah oleh kantor pertanahan.
- d. Penerbitan Gambar Situasi atau Surat Ukur, yang dilanjutkan dengan pengesahannya.
- e. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam Gambar Situasi atau Surat Ukur.

- f. Proses pertimbangan pada panitia A.
- g. Pengumuman di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan letak tanah setempat selama lebih kurang 2 bulan.
- h. Pengesahan pengumuman.
- i. Penerbitan Sertifikat tanah

## **5. Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah**

Pengaturan kegiatan pendaftaran tanah yang terdapat dalam perundang-undangan adalah, sebagai berikut :

- Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 serta Pasal 38 UUPA dan PMA Nomor /1966. untuk Hak Pakai atas Tanah Negara;
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997

## **6. Tujuan Pendaftaran Tanah dan Fungsi Pendaftaran Tanah**

Tujuan yang ingin di capai dari pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, ada tiga yaitu :

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

## **7. Asas Pendaftaran Tanah**

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir dan terbuka

## **8. Sistem Pendaftaran Tanah**

Dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu :

- **Registration of Titles**

Registration of titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam *registration of titles*, setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan.

- **Registration of Deeds**

*Registration of deeds* adalah sistem pendaftaran akta. Dalam system ini, akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftar Tanah bersifat pasif dan tidak melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

## **9. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

- Sistem Publikasi Positif.
- Publikasi Negatif
- Objek Pendaftaran Tanah

## **10. Isi Buku Letter C**

Penjelasan mengenai isi buku Letter C ini penulis disini juga didasarkan atas pendapat masyarakat, sarjana, dan menurut contoh buku Letter C yang saya miliki dan masyarakat berpendapat isi buku Letter C adalah :

- Mengenai luas dan kelas tanah serta nomor persil
- Mengenai nama pemilik
- Mengenai jumlah pajak

Dan para sarjana dalam hal ini adalah R. Soeprapto, menyatakan isi buku Letter C adalah :

- Daftar tanah
- Nama pemilik dengan nomor urut.
- Besarnya pajak.

## **11. Fungsi Buku Letter C**

Buku Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat. Jadi buku Letter C dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis,

kemudian di dalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku Letter C dari beberapa segi.

## **12. Kutipan Buku Letter C**

Kutipan buku Letter C yang dianggap masyarakat umumnya adalah girik, kekitir, petuk D, yang ada di tangan pemilik tanah. Sedangkan yang asli terdapat di desa/kelurahan. Jadi dapat disimpulkan buku Letter C aslinya itu di Kantor Desa/Kelurahan, sedangkan kutipannya berupa girik, petuk D, kekitir diberikan pada pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.

### **- Letter C Sebagai Alat Bukti Perolehan Hak Atas Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat 1 itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena Buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena Buku Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas dan tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.

## **13. Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan alat bukti berupa Girik dan atau akta sebagai Bukti Peralihan Hak yang belum didaftar.**

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya agar semua tanah yang terdapat diwilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum mengenai alat bukti dapat diwujudkan

### **- Peran Lurah Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak**

Lurah yang mempunyai tugas fungsi pelayanan kepada masyarakat untuk peran Lurah dalam hal ini adalah:

- ✓ Memberikan pelayanan dibidang pertanahaan
- ✓ Memberikan keterangan mengenai status tanah
- ✓ Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah
- ✓ Memberikan copy Kutipan Letter C Kelurahan untuk dilegalisier oleh Lurah/Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan.

- ✓ Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Letter C Kelurahan.
- ✓ Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Letter C Kelurahan.
- ✓ Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat.
- ✓ Setiap terjadi peralihak hak atas tanah yang berdasarkan girik, sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan surat riwayat tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa, pernyataan tidak dalam sengketa dan kutipan Letter C Kelurahan yang telah dilegalisier oleh Lurah/Kepala Desa.

### **BAB III**

## **PERANAN DAN PENYELESAIAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA II DALAM MEMVERIFIKASI DATA LETTER C PADA PROSES PENSERTIFIKATAN HAK ATAS TANAH YANG MENYEBABKAN SERTIFIKAT GANDA**

### **1. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah**

#### **■ Pengertian Sertifikat**

Dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud sertifikat adalah :

“surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

#### **■ Kedudukan Sertifikat Tanah**

##### **- Dalam Pasal 32 PP 24/1997**

- Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya

- **Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA**

“pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

■ **Sertifikat Cacat Hukum**

Sertifikat cacat Hukum adalah penerbitan sertifikat yang keliru pada saat penerbitannya.

■ **Bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum**

- **Sertifikat Palsu**

Sertifikat disebut sertifikat palsu, apabila :

- Data pembuatan sertifikat adalah palsu atau dipalsukan;
- Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan;
- Blanko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blanko yang palsu/ bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

- **Sertifikat Asli Tapi Palsu.**

Sertifikat Asli tetapi Palsu, yaitu sertifikat secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.

- **Sertifikat Ganda**

Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertifikat Tumpang Tindih (overlapping)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.

## 2. Faktor-faktor Terjadinya Sertifikat Cacat Hukum

Terjadinya sertifikat cacat hukum seperti sertipikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern antara lain:

- Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.

- Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
- Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### **3. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah.**

- Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional
- Penyelesaian Melalui Peradilan
- Tinjauan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah
- Tinjauan Umum Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Dalam Gugatan
- Pembatalan Sertifikat Tanah Dan Dasar Pemeriksaan Gugatan
- Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).
- Mediasi Sebagai Solusi Alternatife Penyelesaian Sengketa Pertanahan.
- Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Harus Dilaksanakan.