

Kepastian Hukum atas Penerbitan Sertipikat yang Berasal dari Tanah Bekas Milik Adat yang Datanya dalam Letter C Diubah oleh Kepala Desa pada Saat Menjabat

Kamaludin^{a,*} Anriz Nazaruddin Halim^b, Khoirul Anwar^c

^{a,b,c} Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta,
email: kamaludink619@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 5 Juni 2026

Revised : 9 Juli 2026

Accepted : 20 Juli 2026

Keywords:

Issuance of Certificates,
Customary Land, Village Head

Kata Kunci:

Penerbitan Sertipikat, Tanah
Adat, Kepala Desa

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Discussion regarding legal certainty regarding the issuance of certificates originating from former customary land whose data in letter c was changed by the village head while in office. The method used in the research is a normative legal research type, namely library legal research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal materials. The results of the research on legal certainty regarding the issuance of certificates originating from former customary land whose data in Letter C was changed by the village head while in office that the issuance of land title certificates originating from former customary land based on Letter C in principle depends on the validity of physical data and legal data which are the basis for the land registration process. Land title certificates are strong evidence regarding ownership of land rights, but the strength of their proof still depends on the validity of the issuance process, so if the issuance of certificates is based on unauthorized changes in village administrative data, then the certificate has the potential to cause disputes and can even be canceled through a court decision.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai kepastian hukum atas penerbitan sertipikat yang berasal dari tanah bekas milik adat yang datanya dalam Letter c diubah oleh kepala desa pada saat menjabat. Metode yang digunakan dalam penelitian dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian kepastian hukum atas penerbitan sertipikat yang berasal dari tanah bekas milik adat yang datanya dalam Letter C diubah oleh kepala desa pada saat menjabat, bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas milik adat yang didasarkan pada Letter C pada prinsipnya bergantung pada validitas data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar

dalam proses pendaftaran tanah. sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah, namun kekuatan pembuktiannya tetap tergantung pada keabsahan proses penerbitannya, maka jika penerbitan sertifikat didasarkan pada perubahan data administrasi desa yang tidak sah, maka sertifikat tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan bahkan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

LATAR BELAKANG

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) merupakan dasar konstitusional dalam penyelenggaraan hukum agraria nasional. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Rumusan ini menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan konstitusional untuk mengelola sumber daya pertanian, termasuk tanah, bukan sebagai pemilik dalam pengertian hukum perdata (*privaatrecht*), tetapi sebagai pemegang kewenangan publik (*publiekrecht*), yang bertugas mengendalikan, mengelola, mengatur, dan mengawasi penggunaan tanah untuk memaksimalkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.¹

Prinsip konstitusional tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya, Pasal 2 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah; serta mengatur hubungan hukum mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah.²

Sertifikat tanah hanya dapat diberikan jika telah dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, dan terbuka.³

Selain itu masih terdapat tanah dengan Girik, atau *Letter C*, *Letter D* atau Petuk, dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lainnya, yang tidak dianggap sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja. Oleh karena itu,

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

² Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2). Nomor 104 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960.

³ Erman Slaats, *Masalah Tanah di Indonesia dari Masa Ke Masa*, Lembaga Studi Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2017, hlm.115.

kedudukannya sebagai bukti hak atas tanah masih sangat lemah dibandingkan sertipikat”.⁴ Perubahan data C Desa tanpa dasar oleh kepala desa, yang berakibat pada penerbitan sertipikat hak milik melalui Pendaftaran Tanah pertama kali, dapat menimbulkan masalah kepastian hukum. Perubahan data tanpa dasar ini berpotensi menimbulkan sengketa dan gugatan, karena data awal (C Desa) yang menjadi dasar penerbitan sertipikat tidak valid. Jika kepala desa mengubah data C Desa tanpa alasan yang jelas dan sah, maka data yang menjadi dasar penerbitan sertipikat menjadi tidak akurat.

Permasalahan utama sengketa penerbitan tanah girik adalah sejauh mana sertipikat tetap memperoleh perlindungan hukum ketika di ketahu terdapat cacat yang digunakan dalam proses penerbitannya.

Kasus sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah akibat perubahan dalam *Letter C* tanpa dasar oleh kepala desa merupakan masalah serius terkait kepastian hukum pertanahan. Perubahan data ini dapat berujung pada penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) yang cacat hukum, yang berpotensi merugikan pemegang hak.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat Putusan Pengadilan Negeri Nomor 10/Pdt.G/2023/PN.Psr. bahwa bahwa perkara gugatan antara Christiana sebagai Penggugat lawan Sugiarto Tergugat, Eko Wahyudi Tergugat, Kepala BPN Kota Pasuruan sebagai Tergugat, Kepala Kantor Kelurahan Gadingrejo Kota Pasuruan sebagai Turut Tergugat, tanggal Putusan 9 Oktober 2017, bahwa Objek sengketa adalah tanah bekas milik adat (yasan) dengan bukti *Letter C* Desa No. 994, Persil 5, Klas S.V, luas $\pm 2.360 \text{ M}^2$ yang terletak di Sawah Asinan, Kelurahan Gadingrejo, bahwa amar putusannya hakim menyatakan bidang tanah bekas milik adat (yasan) C desa No. 994 tersebut adalah sah milik Penggugat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut dalam tulisan berbentuk jurnal yang berjudul “Kepastian Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Yang Berasal Dari Tanah Bekas Milik Adat Yang Datanya Dalam Letter C Diubah Oleh Kepala Desa Pada Saat Menjabat”.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach* dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramatcale Of Taalkundge interpretate*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁵

⁴Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2017, hlm.81.

⁵Yuhelson, Felsitas Sri Marniati, *Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan*, Universitas Jayabaya, 2024, hlm. 7

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Atas Penerbitan Sertipikat Yang Berasal Dari Tanah Bekas Milik Adat Yang Datanya Dalam Letter C Diubah Oleh Kepala Desa Pada Saat Menjabat

Kepastian hukum merupakan perlindungan *Justisiabel* (Pencari Keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Dalam ranah pertanahan Masyarakat sangat mengharapkan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih mudah mengurus sertipikat Hak Atas Tanahnya, Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum untuk tujuan ketertiban masyarakat. Dengan adanya kemudahan pembuatan sertipikat Hak Atas Tanah dengan bukti dasar surat girik memberikan kesadaran terhadap masyarakat untuk membantu program Pemerintah dalam bidang agraria yaitu tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan pedoman/pegangan, bagi Petugas Kantor Pertanahan untuk melaksanakan tugas pertanahan salah satunya pendaftaran Hak Atas Tanah dengan bukti dasar Surat Girik. Dengan terdaftarnya surat girik menjadi sertipikat, Hak Atas Tanah akan terwujud jaminan hukum terhadap bukti kepemilikannya. Dimana sertipikat mempunyai dua kekuatan pembuktian yaitu pembuktian secara data fisik dan pembuktian secara data yuridis.

Jika data fisik dan data yuridis sudah benar, seorang akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya. Untuk mewujudkan Kepastian hukum dalam rangka tertib administrasi pertanahan di Indonesia diperlukan peraturan yang jelas. Dimana peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Seperti SK. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada saat pemegang Girik mendaftarkan surat giriknya ke kantor pertanahan nasional, dengan terlebih dahulu membuat keterangan Riwayat tanah, Keterangan Sengketa, dan Surat penguasaan tanah selama 20 tahun berturut-turut, serta membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), maka Negara memberikan keadilan terhadap masyarakat, Keadilan ini terwujud karena adanya kepastian hukum.

Adapun Girik di atas tanah partekelir adalah tanah-tanah yang dikuasai oleh pribumi yang berada diatas tanah partekelir dan telah didaftarkan pada kantor pajak Bumi dan Bangunan, dulunya baik diatas tanah usaha, tanah Tionghoa, tanah hak erfpacht dan lain-lainnya yang telah menjadi tanah negara semenjak diberlakukannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partekelir. Apabila tanah tersebut didaftarkan haknya maka akan diberikan hak pakai.

Dalam konteks pendaftaran tanah pertama kali/ proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari tanah-tanah adat seperti surat girik baik yang dilakukan secara Sistematis maupun Sporadik, maka prosedur pelaksanaannya dilakukan dengan cara Pengakuan hak/penegasan Hak, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya pada Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf (a) PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun

1999 secara gamblang menyebutkan bahwa salah satu persyaratan dapat diprosesnya permohonan hak milik atas tanah adalah dengan menyertakan alas hak sebagai bukti dasar penguasaan, baik yang berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

Kepastian Hukum terhadap Surat Girik sebagai dasar bukti pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan Surat Giriknya Ke Kantor Pertanahan. Jika Surat Girik tersebut, tidak terdapat buku *Letter C* di Kantor Desa yang bersangkutan, Surat Girik dapat diproses pendaftaran sebagai bukti dasar pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah, dengan syarat Kepala Desa memberikan keterangan, bahwa buku *Letter C* tidak ada di Kantor Desa, atau tidak ditemukan bukti lain, Kantor Pertanahan dapat memproses pendaftaran tanah Hak milik Adat tersebut dengan berpedoman pada pasal 24 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Dengan kemudahan tersebut dapat memberikan manfaat, bukti pemilikan yang kuat adalah sertipikat Hak Atas Tanah kecuali dibuktikan sebaliknya. Dalam pasal 2 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran.

Letter C memiliki keterkaitan erat dengan sistem hukum adat Indonesia, karena pada dasarnya dokumen ini merupakan pengakuan formal pemerintah kolonial terhadap eksistensi hak-hak tradisional masyarakat Indonesia atas tanah. Dalam konteks hukum adat, penguasa tanah tidak selalu memerlukan bukti tertulis formal, melainkan dapat didasarkan pada sistem saksi, pengakuan masyarakat setempat, dan tradisi turun-temurun. *Letter C* menjadi jembatan antara sistem hukum adat yang tidak tertulis dengan sistem hukum adat modern yang menghendaki dokumentasi formal. Melalui *Letter C*, hak-hak adat seperti hak milik adat, hak gogol, hak yayasan, dan berbagai bentuk penguasaan tanah tradisional lainnya mendapat pengakuan resmi dari negara. Namun, karakteristik hukum adat yang bersifat komunal dan turun-temurun seringkali menimbulkan kompleksitas dalam proses konversi, karena harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional yang lebih individual dan terdokumentasi. Hal ini menjadikan *Letter C* sebagai instrumen penting dalam menjaga kontinuitas hak-hak tradisional masyarakat Indonesia sambil tetap mengintegrasikannya ke dalam sistem hukum pertanahan modern.⁶

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam pembangunan, adapun pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia yang disebut dengan hukum agraria. Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Di satu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *erfpacht*, hak *opstal*, hak *erfpacht* dan lain-lainnya.⁷

Kedudukan *Letter C* dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menghadapi tantangan signifikan dalam era modern, terutama terkait dengan tuntutan kepastian hukum yang semakin tinggi.

⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2017, hlm.92.

⁷ Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume.3, Nomor 1, (Juni 2005), hlm.2.

Meskipun memiliki legitimasi berdasarkan UUPA, *Letter C* sebagai alat bukti hak atas tanah memiliki kelemahan mendasar karena tidak memberikan kepastian hukum yang sempurna sebagaimana sertifikat atas tanah. *Letter C* hanya mencatat data dasar seperti nama pemilik, luas tanah, dan lokasi umum, namun tidak dilengkapi dengan pengukuran yang akurat, peta situasi dan sistem koordinat yang presisi. Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa, terutama dalam hal batas-batas tanah dan tumpang tindih kepemilikan. Selain itu, sistem pencatatan *Letter C* yang masih manual dan tersebar di berbagai instansi menyulitkan proses verifikasi dan validasi data. Dalam konteks pembangunan ekonomi modern yang memerlukan jaminan hak atas tanah yang kuat untuk keperluan investasi, kredit perbankan, dan transaksi properti, *Letter C* menjadi kurang memadai. Oleh karena itu, konversi *Letter C* menjadi sertifikat hak milik bukan hanya merupakan amanat undang-undang, tetapi juga kebutuhan mendesak untuk menciptakan sistem pertanahan yang memberikan kepastian hukum optimal bagi pemilik tanah dan mendukung pembangunan ekonomi nasional.⁸

Sengketa batas tanah merupakan permasalahan klasik yang hampir selalu muncul dalam proses konversi *Letter C* karena batas-batas yang tidak jelas atau dipersengketakan oleh pemilik tanah yang bersebelahan. Kondisi ini diperparah dengan adanya praktik jual beli tanah secara informal di masa lalu yang tidak tercatat dengan baik, sehingga satu bidang tanah bisa diklaim oleh lebih dari satu pihak dengan dokumen *Letter C* yang berbeda. Data dari Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa sekitar 30% kasus konversi *Letter C* terhambat karena sengketa batas, dan penyelesaiannya memerlukan mediasi atau bahkan proses hukum yang bisa memakan waktu bertahun-tahun. Tumpang tindih kepemilikan juga sering terjadi ketika satu bidang tanah memiliki dua atau lebih *Letter C* yang berbeda akibat kesalahan administratif di masa kolonial atau duplikasi dokumen, yang memerlukan penelitian historis dalam untuk menentukan dokumen mana yang sah. Penyelesaian sengketa ini diatur dalam Pasal 34 PP No.24 Tahun 1997 dan dapat diselesaikan melalui mediasi di Kantor Pertanahan atau melalui jalur hukum di Pengadilan.⁹

Kendala utama dalam konversi *Letter C* adalah ketidaksesuaian antara data yang tercantum dalam dokumen dengan kondisi fisik tanah di lapangan, baik dari aspek luas, batas, maupun posisi tanah. *Letter C* yang dibuat pada saat masa kolonial seringkali tidak memiliki koordinat yang akurat dan menggunakan sistem pengukuran yang berbeda dengan standar modern, sehingga ketika dilakukan pengukuran ulang ditemukan perbedaan luas yang signifikan, bisa kurang atau lebih dari data dokumen. Problematika ini semakin kompleks pada tanah – tanah yang telah mengalami pemecahan atau penggabungan secara informal tanpa dokumen yang sah, sehingga memerlukan rekonstruksi sejarah kepemilikan yang tidak mudah.

Sengketa batas tanah merupakan permasalahan klasik yang hampir selalu muncul dalam proses konversi *Letter C* karena batas – batas yang tidak jelas atau dipersengketakan oleh pemilik tanah yang bersebelahan. Kondisi ini diperparah dengan adanya praktik jual – beli tanah secara informal di masa lalu yang tidak tercatat dengan baik, sehingga satu bidang tanah bisa diklaim oleh lebih dari satu pihak dengan dokumen *Letter C* yang berbeda. Tumpang tindih kepemilikan juga sering terjadi

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

ketika satu bidang tanah memiliki dua atau lebih *Letter C* yang berbeda akibat kesalahan administratif di masa kolonial atau duplikasi dokumen, yang memerlukan penelitian historis dalam untuk menentukan dokumen mana yang sah.

Letter C memiliki kedudukan yuridis yang sah dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia sebagai warisan sistem pertanahan kolonial yang telah mendapat pengakuan formal melalui Pasal 24 UUPA. *Letter C* berfungsi sebagai jembatan penghubung antara sistem hukum adat tradisional yang tidak tertulis dengan sistem hukum agraria nasional modern yang menghendaki dokumentasi formal. Meskipun memiliki legitimasi hukum yang kuat, *Letter C* sebagai alat bukti hak atas tanah memiliki kelemahan mendasar karena tidak memberikan kepastian hukum yang sempurna sebagaimana sertifikat hak atas tanah, terutama dalam hal ketepatan data fisik, sistem koordinat yang presisi, dan perlindungan terhadap potensi sengketa kepemilikan.

Peroses perubahan *Letter C* menjadi sertifikat Hak Milik telah diatur secara menyeluruh dalam PP No 24 Tahun 1997 dan berbagai peraturan teknis turunannya, dengan tahapan yang meliputi pendaftaran permohonan, penelitian data yuridis dan pengecekan fisik tanah, pengumuman, hingga pengesahan sertifikat. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah memberikan kemudahan prosedural dan subsidi biaya yang signifikan untuk mempercepat proses konversi. Namun, pelaksanaan di lapangan masih menghadapi berbagai kendala yang menghambat efektivitas program konversi. Keberhasilan program konversi memerlukan pendekatan menyeluruh yang tidak hanya fokus pada aspek regulasi, tetapi juga penguatan kapasitas kelembagaan, peningkatan infrastruktur teknologi, dan edukasi masyarakat secara berkelanjutan.

Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah, menggaris bawahi bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus mudah, aman, dan terjangkau. Namun hingga kini, peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat yang sederhana, karena proses pembuatan sertifikat hak atas tanah sangat panjang, birokrasi yang berlebihan dan biayanya sangat mahal, terutama setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 mengenai tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan. Prosedur yang rumit dan biaya yang tinggi membuat masyarakat kesulitan untuk mendaftarkan surat bukti kepemilikan berbasis girik di Kantor Pertanahan, ditambah lagi uang tidak resmi yang harus dibayarkan di luar prosedur.

Kekurangan untuk membuka informasi karena kurangnya pemahaman aparat pemerintah atas prinsip *good governance*, Pelaksanaan pendaftaran tanah belum optimal dan belum terwujudnya pengawasan yang baik.

Kutipan *Letter C* Desa, didapat dari pendataan catatan tahun 1950, menunjukkan, terbatasnya pendataan saat itu, dan tanah-tanah belum optimal masih dalam keadaan terlantar, sehingga Kepala Desa hanya mendata pemilik yang menempati dan jumlah penduduk yang masih minim. Dengan terbatasnya pencatatan Buku *Letter C*, masyarakat yang akan mengajukan permohonan hak atas tanah sering kesulitan untuk meminta informasi tentang status tanah dan keadaan tanah.

Jika terjadi peralihan hak dan tidak dapat menunjukkan asal usul perolehannya, maka riwayat tanah yang berdasarkan Kutipan *Letter C* Desa tidak dapat dibuat, sehingga proses pensertipikatan akan mengalami kendala, dan pemohon akan mencari asal usul peralihan haknya hingga menemukan sumber perolehannya.

Adanya pencatatan dalam Kutipan *Letter C* Desa terjadi suatu kesalahan dalam mutasi yang disebut buku salah. Sebagai contoh pemilik tanah akan mengalihkan haknya kepada pembeli, dimana kepala desa salah mencatat didalam Kutipan *Letter C* Desa. Pemilik akan mengajukan permohonan hak atas tanah, sebelum pengajuan telah meminta riwayat tanah/surat keterangan setelah dicocokkan Buku *Letter C* Desa tidak terdapat nama pemilik tersebut, akibat dari suatu kesalahan, sehingga kepala Desa berkewajiban untuk mengoreksi atau membetulkan adanya suatu kesalahan dari pencatatan terhadap Buku *Letter C* Desa tersebut.

Permasalahan kasus dalam penelitian ini berdasarkan putusan nomor: 10/Pdt.G/2023/PN.Psr, Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan bahwa penggugat sdr.Christiana, S.E.. bahwa dimana Objek sengketa adalah tanah bekas milik adat (yasan) dengan bukti *Letter C* Desa No. 994, Persil 5, Klas S.IV, luas $\pm 2.360 \text{ M}^2$ yang terletak di Sawah Asinan, Kelurahan Gadingrejo dan penguasaan Tanah tersebut dikuasai oleh Matim sejak 1960 dan dibeli oleh Penggugat pada tahun 1996 melalui kwitansi jual beli.

Bahwa pada tahun 2012, Tergugat II menawarkan jasa pengurusan sertifikat atas perintah Tergugat I (saat itu menjabat Camat) dan Penggugat telah menyerahkan dana sekitar Rp200.000.000,- secara bertahap kepada Tergugat I untuk biaya pengurusan sertipikat, biaya "pengeringan" tanah, dan biaya koordinasi dengan BPN, setelah 4 tahun, Penggugat mengecek ke BPN dan menemukan bahwa tidak ada pendaftaran sertipikat atas namanya dan ditemukan ketidaksesuaian luasan antara *Letter C* desa dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Tergugat I, di mana luasan dalam AJB seringkali jauh lebih kecil dari data di buku desa.

Bahwa dalam validitas Alat Bukti Adat dalam pembuktian hak lama yang belum bersertip kat, *Letter C* desa dan keterangan saksi-saksi menjadi alat bukti utama untuk menentukan batas-batas dan kepemilikan, dalam amar putusan Hakim memutuskan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan menyatakan bidang tanah bekas milik adat (yasan) C desa No. 994 tersebut adalah sah milik Penggugat.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan **teori Kepastian hukum**, menurut **Jan Michiel Otto**, adalah peluang dalam keadaan tertentu diantaranya: 1) Negara mengeluarkan dan mengakui aturan yang jelas, konsisten, dan mudah didapat; 2) Lembaga-lembaga yang berkuasa (Pemerintah) mengikuti prinsip-prinsip hukum secara konsisten dan tunduk pada aturan-aturan tersebut; 3) Warga negara sering kali menyesuaikan perilaku mereka dengan aturan-aturan hukum; 4) Dalam menyelesaikan masalah hukum, majelis hakim yang independen dan selalu tidak memihak dalam menerapkan norma-norma hukum; 5) Putusan peradilan dilakukan secara konkret.¹⁰

¹⁰ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Hubungan antara kepastian hukum atas penerbitan sertifikat tanah yang berasal dari tanah adat (*Letter C*) yang diubah oleh kepala desa dengan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto berfokus pada kesenjangan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum nyata (*real legal certainty*) di lapangan.

Jan Michiel Otto menekankan konsep Kepastian Hukum Nyata (*Real Legal Certainty*), bukan sekadar kepastian hukum formal. Menurut Otto, hukum dianggap memberikan kepastian jika aturan hukumnya jelas, konsisten, dan dapat diakses, lembaga pemerintah (BPN, Desa) konsisten menerapkan aturan, warga negara berperilaku sesuai hukum (beritikad baik), hakim independen dan tidak memihak, putusan pengadilan dilaksanakan secara nyata.

Penerbitan sertifikat dari tanah *Letter C* yang diubah (misalnya mutasi nama, luas, atau riwayat tanah) oleh kepala desa sering kali bermasalah secara hukum. Hubungannya dengan teori Otto adalah pelanggaran pada Aspek Konsistensi Instansi (Negara) Kepala desa sering kali melakukan perubahan Buku Desa (*Letter C*) tanpa dasar warkah tanah yang kuat atau tidak sesuai prosedur. meskipun sertifikat telah terbit (kepastian formal), jika proses di tingkat desa (*Letter C*) tidak benar, sertifikat tersebut rawan digugat dan dibatalkan oleh pengadilan.

Teori Otto menuntut itikad baik, Perubahan *Letter C* yang dilakukan untuk merekayasa kepemilikan tanah adalah bentuk perilaku yang tidak beritikad baik, yang menurut Otto akan merusak kepastian hukum nyata. Kepala desa sering mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau mengubah *Letter C* hanya berdasarkan catatan administrasi tanpa meninjau fisik tanah. Otto menekankan hukum harus berlandaskan pada fakta, sehingga perubahan administratif tanpa fakta fisik yang jelas mengurangi kepastian hukum.

Menurut pandangan Otto, sertifikat yang diterbitkan dari *Letter C* akibat perubahan oleh kepala desa yang tidak mengikuti prosedur hanya memberikan kepastian hukum yang bersifat semu (formal-administratif) namun gagal memberikan kepastian hukum nyata (*real legal certainty*) karena terdapat cacat dalam proses peralihan hak dasarnya. Agar kepastian hukum tercapai menurut Otto, pendaftaran tanah harus didasarkan pada *Letter C* yang sah dan tidak disalahgunakan.

Dalam kasus tindakan Kepala Desa mengubah data *Letter C* Desa tanpa dasar hukum, teori Otto menunjukkan bahwa meskipun mungkin terdapat aturan formal mengenai pendaftaran tanah, tindakan tersebut merusak kepastian hukum nyata. sertifikat yang diterbitkan dari *Letter C* yang telah dimanipulasi hanya memberikan kepastian hukum semu karena prosesnya cacat secara yuridis. Hal ini terjadi karena proses peralihan hak dasar tidak lagi didasarkan pada *Letter C* yang valid dan tidak disalahgunakan, serta tidak ada jaminan bahwa Kepala Desa (sebagai instansi penguasa) menerapkan aturan hukum secara konsisten dan tunduk padanya.¹¹

Kaitan teori Otto dengan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen menjadi sangat sesuai di sini. apabila kepastian hukum nyata telah rusak oleh tindakan sewenang-wenang Kepala Desa, maka teori Kelsen menjelaskan mekanisme pertanggungjawaban yang harus diemban oleh pelaku

¹¹ Akibat hukum sertifikat terbit dari *Letter C* yang diubah kepala desa.

Pelanggaran terhadap prinsip-prinsip kepastian hukum yang dikemukakan Otto (misalnya, penerapan aturan yang tidak konsisten oleh penguasa, atau cacat dalam proses administrasi) merupakan bentuk pelanggaran norma hukum yang dapat dikenakan sanksi. Kelsen akan melihat tindakan Kepala Desa tersebut sebagai perbuatan melawan hukum yang melahirkan tanggung jawab hukum.¹²

Sanksi administratif, perdata, atau pidana yang dijatuhkan kepada Kepala Desa adalah manifestasi dari tanggung jawab hukum tersebut, yang bertujuan untuk menegakkan kembali norma hukum yang dilanggar dan memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Tanpa adanya mekanisme tanggung jawab hukum yang tegas (sesuai teori Kelsen), upaya untuk mencapai kepastian hukum nyata (sesuai teori Otto) akan menjadi sia-sia, karena tidak ada konsekuensi bagi pelanggar aturan. Sebaliknya, kepastian hukum yang kuat justru membutuhkan adanya sistem pertanggungjawaban yang efektif untuk menjamin bahwa setiap orang, termasuk pejabat publik, akan tunduk pada hukum.

PENUTUP / KESIMPULAN

Kepastian hukum atas penerbitan sertipikat yang berasal dari tanah bekas milik adat yang datanya dalam Letter C diubah oleh kepala desa pada saat menjabat bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas milik adat yang didasarkan pada Letter C pada prinsipnya bergantung pada validitas data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah, namun kekuatan pembuktiannya tetap tergantung pada keabsahan proses penerbitannya. jika penerbitan sertipikat didasarkan pada perubahan data administrasi desa yang tidak sah, maka sertipikat tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan bahkan dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Affan Mukti, Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria, USU press, Medan, 2006.

Ali Sofwan Husen, Konflik Pertanahan, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2017

Andi Sufiarna, Surat Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, Rineka Cipta, Jakarta, 2016.

Bachtiar Effendi, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 2020.

Bintara Sinaga, Keberadaan Girik Sebagai Surat Tanah, Kompas, Jakarta, 2012.

¹² Kelsen, H. (1960). Pure Theory of Law.

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2015.
- Bushar Muhammad, Pokok-pokok Hukum Adat, Pradnja Paramita, Jakarta, 2024.
- Busyra Azheri, Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011.
- Chomzah, A. A. Seri Hukum Pertanahan II Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013.
- Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Deputi Surve, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Direktorat Surve dan Potensi Tanah. Jakarta, 2017.
- Dinda Keumala dan Setiyono, Tanah dan Bangunan, Redaksi Raih ASA Sukses, Jakarta, 2013.
- Erman Slaats, Masalah Tanah di Indonesia dari Masa Ke Masa, Lembaga Studi Hukum Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2017.
- F.S. Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah: Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Jenis-Jenis Sertifikat Tanah, Proses Pendaftaran Tanah, Visimedia, Jakarta, 2017.
- Fauzi Ridwan, Ahmad, Hukum Tanah Adat, Dewarucci Press, Jakarta, 2012.
- Hajati, S., Winarsi, S., Sekarmadji, A., & Moechtar, O. Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan. Airlangga University Press, Surabaya, 2020.
- Hasan Basri Durin, Kebijakan Agraria/Pertanahan Masa Lampau, Masa Kini dan Masa Mendatang Sesuai dengan Jiwa dan Roh UUPA, CV. Mandar Maju, Bandung 2022.
- Hasan Wargakusuma, Hukum Agraria I, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015.
- HAW. Widjaja, Otonomi Desa Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat Dan Utuh, PT. Raja Grafindom Persada, Jakarta, 2014.
- Hutagalung, Arie Sukanti, Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Rajawali, Jakarta, 2018.
- I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014.
- Kelsen, H. *Pure Theory of Law*. University of California Press. 1960.
- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 2017.
- Yuhelson, Felisitas Sri Marniati, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2024

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 mengatur tentang [Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah](#).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Putusan Pengadilan:

Putusan Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor : 10/Pdt.G/2023/PN.Psr

Jurnal

Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume.3, Nomor 1, Juni 2005.

Widianugraha, P. Tinjauan normatif pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaitkan pembentukan aturan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(2), 208-223. 2019.

Yosep Surya Ditama Sibarani, "Kajian Hukum Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Kepala Desa Sebagai Bukti Awal Hak Milik Atas Tanah," *Lex Privatum* Vol.XI/No.4/Mei/2023.

Yuyun Mintaraningrum, "Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal*, vol II, no.2, 2015.