

**ANALISIS KEABSAHAN AKTA NOTARIIL TERHADAP OBJEK
LETTER C TANAH
(STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 630
PK/PDT/2020)**

SKRIPSI



**OLEH:
ANGGELINA NADYA PERMATA
NIM. 2006101009**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PGRI MADIUN
JULI 2024**

***ANALYSIS OF THE VALIDITY OF NOTARIAL DEED AGAINST THE
OBJECT OF LETTER C LAND
(CASE STUDY: SUPREME COURT DECISION NUMBER 630
PK/PDT/2020)***

THESIS



BY:
ANGGELINA NADYA PERMATA
STUDENT ID. 2006101009

DEPARTMENT OF LAW
FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS PGRI MADIUN
JULY 2024

**ANALISIS KEABSAHAN AKTA NOTARIIL TERHADAP
OBJEK LETTER C TANAH (STUDI KASUS: PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 630 PK/PDT/2020)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas PGRI Madiun untuk Memenuhi Salah
Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan Program Strata 1 Sarjana
Hukum

**OLEH:
ANGGELINA NADYA PERMATA
NPM. 2006101009**

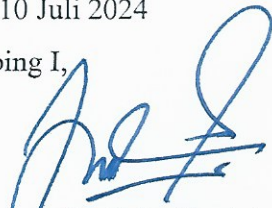
**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PGRI MADIUN
JULI 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Skripsi oleh Anggelina Nadya Permata dengan judul “Analisis Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020)” telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

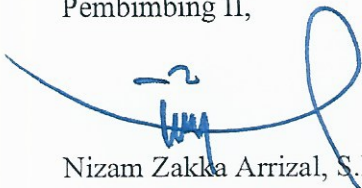
Madiun, 10 Juli 2024

Pembimbing I,



Dr. Indriyana Dwi Mustikarini, S.H., M.H.
NIDN. 0712017701

Pembimbing II,



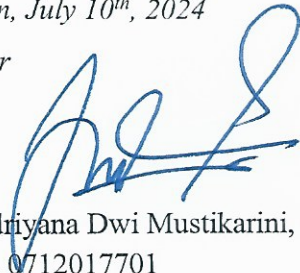
Nizam Zakka Arrizal, S.H., M.Kn.
NIDN. 0708099301

SIGNATURE PAGE OF ADVISORS

Thesis by Anggelina Nadya Permata entitled “Analysis of the Validity of Notarial Deed Against Letter C Land Object (Case Study: Supreme Court Decision Number 630 PK/Pdt/2020)” is approved by the advisors for the thesis examination.

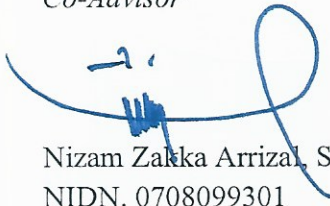
Madiun, July 10th, 2024

Advisor



Dr. Indriyana Dwi Mustikarini, S.H., M.H.
NIDN. 0712017701

Co-Advisor



Nizam Zakka Arrizal, S.H., M.Kn.
NIDN. 0708099301

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN

Skripsi Oleh Anggelina Nadya Permata dengan judul “Analisis Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor : 630 PK/Pdt/2020) telah dipertahankan di depan panitia penguji pada hari Senin, 15 Juli 2024.

Panitia Penguji

Dr. Sulistya Evingrum, S.H., M.H.
NIDN. 0716048003

Ketua

Bintang Ulya Kharisma, S.H., M.Kn.
NIDN. 0702039102

Sekretaris

Dr. Indriyana Dwi Mustikarini, S.H., M.H.
NIDN. 0712017701

Anggota

Nizam Zakka Arrizal, S.H., M.Kn.
NIDN. 0708099301

Anggota

Dr. Siska Diana Sari, S.H., M.H.
NIDN. 0701018402

Anggota



Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum,

Dr. Siska Diana Sari, S.H., M.H.
NIDN. 0701018402




Mengesahkan:
Kaprod Hukum,

Dr. Sulistya Evingrum, S.H., M.H.
NIDN. 0716048003

SIGNATURE PAGE OF THE BOARD OF EXAMINERS

Thesis by Angelina Nadya Permata entitled "Analysis of the Validity of Notarial Deed Against Letter C Land Object (Case Study: Supreme Court Decision Number 630 PK/Pdt/2020)" has been defended and is approved by the board of examiners on Monday, July 15th, 2024.

Board of Examiners



Dr. Sulistya Evingrum, S.H., M.H.
NIDN. 0716048003

Chair



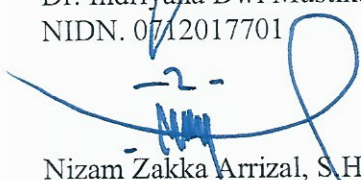
Bintang Ulya Kharisma, S.H., M.Kn.
NIDN. 0702039102

Secretary



Dr. Indriyana Dwi Mustikarini, S.H., M.H.
NIDN. 0712017701

Member



Nizam Zakka Arrizal, S.H., M.Kn.
NIDN. 0708099301

Member



Dr. Siska Diana Sari, S.H., M.H.
NIDN. 0701018402

Member



Dr. Siska Diana Sari, S.H., M.H.
NIDN. 0701018402



Dr. Sulistya Evingrum, S.H., M.H.
NIDN. 0716048003

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anggelina Nadya Permata
NIM : 2006101009
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Madiun, 8 Juli 2024

Yang menyatakan,



Anggelina Nadya Permata
NIM. 2006101009

STATEMENT OF ORIGINALITY

I, the undersigned:

Full Name : Angelina Nadya Permata
Student ID No. : 2006101009
Department : Law
Faculty : Law

Hereby declare that this submission is my own work and that, to the best of my knowledge and belief, it contains no material previously published or written by another person or material which to a substantial extent has been accepted for the award of any other degrees or diplomas of the university or other institutes of higher learning, except where due acknowledgment has been made in the text.



Madiun, July 8th, 2024

Angelina Nadya Permata
Student ID No. 2006101009

MOTTO DAN KATA PERSEMBAHAN

Motto:

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah: 5)

“Semoga saja niat baik kan terwujud segera, asal kita percaya Dia Maha Segalanya”

(Batas Senja)

“Kehidupan merupakan lika-liku perjalanan dan proses sejuta rintangan”

(Malaikat Kecil)

“Ikhlas dan sabar adalah obat dari semua luka”

(Nizam Zakka Arrizal)

Kata Persembahan:

Dengan penuh perjuangan dan rasa syukur atas segala nikmat Allah Subhanahu Wa Ta'ala , karya ini sebagai tanda bukti dari perjalanan hidupku. Dengan bangga kupersembahkan skripsi ini kepada keluarga, negara, almamater, dan semua pembaca.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis penjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas rahmat, karunia, dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020)” dengan baik. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad Shalallahu ‘Alaihi Wassalam yang telah membawa dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang dengan cahaya iman dan Islam.

Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh tingkat sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas PGRI Madiun. Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari doa, dukungan, bantuan, bimbingan, dan semangat yang diberikan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan penuh kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih serta rasa hormat yang sedalam-dalamnya kepada mereka semua yaitu:

1. Bapak Dr. H. Supri Wahyudi Utomo, M.Pd selaku Rektor Universitas PGRI Madiun, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan studi Strata 1 di Universitas PGRI Madiun;
2. Ibu Dr. Siska Diana Sari, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun dan selaku Penguji yang telah berkenan menguji, memberikan masukan, dan saran dalam perbaikan skripsi ini. Terimakasih atas kemudahan birokrasi, doa, serta motivasi yang diberikan kepada penulis selama menempuh Strata 1 di Fakultas Hukum;

3. Ibu Dr. Sulistya Evingrum, S.H., M.H, selaku Kaprodi Hukum Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun, terimakasih atas kemudahan birokrasi, doa serta motivasi yang diberikan kepada penulis selama menempuh Strata 1 di Fakultas Hukum;
4. Ibu Dr. Indriyana Dwi Mustikarini, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing pertama sekaligus penguji, terimakasih atas segala bimbingan, semangat, dan motivasi yang diberikan kepada penulis selama menempuh skripsi;
5. Bapak Nizam Zakka Arrizal, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing kedua sekaligus penguji, terimakasih atas perhatian, kesabaran, dan ketulusan hati rela mengobankan waktu, tenaga, dan pikiran guna memberikan bimbingan dan pengarahan dengan baik disela-sela kesibukannya;
6. Orang tua penulis Ibunda Dewi Indrawati dan Ayahanda Supto Nugroho, terimakasih untuk kedua orang tua penulis yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan bantuan baik moral maupun materi, serta pembelajaran hidup paling berharga yang penulis tidak dapatkan dari siapapun sehingga menjadi motivasi bagi penulis. Serta saudara kandung penulis Alm. Arvin Lazard dan Alvina Kartika Sari, yang telah memberikan doa, bantuan, dan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Ibu Bintang Ulya Kharisma, S.H., M.Kn, selaku Pembimbing Akademik (PA), terimakasih atas motivasi dan membantu penulis dalam perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas PGRI Madiun;
8. Bapak dan Ibu seluruh Dosen Fakultas Hukum, Universitas PGRI Madiun yang telah memberikan ilmu pengetahuan, mendidik, dan membimbing

penulis selama perkuliahan. Semoga Bapak dan Ibu Dosen senantiasa dilimpahkan kesehatan dan kemudahan dalam segala urusannya;

9. Staf Tata Usaha Prodi Hukum yang membantu dalam hal teknis dan administrasi penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum, Universitas PGRI Madiun;
10. Rizky Rahajeng Tania Putri dan Aulia Alya Khoirunisa selaku teman dekat penulis selama perkuliahan yang telah menjadi tempat berbagi keluh kesah, suka maupun duka, dan sekaligus penyemangat selama proses perkuliahan;
11. Seluruh teman-teman satu angkatan Fakultas Hukum 2020 yang selalu kompak dalam menimba ilmu selama perkuliahan;
12. Kepada seluruh pihak yang turut membantu memberikan motivasi, dukungan, dan doa baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga Allah Subhanahu Wata'ala membalas kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis berharap skripsi ini dapat membawa dampak positif bagi pembaca, semoga skripsi ini dapat menambah pengetahuan khususnya pada Hukum Pertanahan. Penulis sangat berterima kasih jika ada saran dan kritik yang membangun dari semua pihak dalam penyempurnaan skripsi ini.

Madiun, 10 Juli 2024

Penulis,

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344)

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1970)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4358)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5495)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 136)

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1962)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953)

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2021

SEMA Nomor 3 Tahun 1963

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Jadwal Penelitian.....	67

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1	Putusan MA Nomor 26/PDT/2018/ PT BTN.....184
Lampiran 2	Putusan MA Nomor 2763 K/Pdt/2018.....185
Lampiran 3	Putusan MA Nomor 630 PK/Pdt/2020.....186
Lampiran 4	Bentuk Akta Jual Beli.....187

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
<i>SIGNATURE PAGE OF ADVISORS</i>	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN.....	iv
<i>SIGNATURE PAGE OF THE BOARD OF EXAMINERS</i>	v
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	vi
<i>STATEMENT OF ORIGINALITY</i>	vii
MOTTO DAN KATA PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
<i>TABLE OF CONTENTS</i>	xviii
ABSTRAK	xx
<i>ABSTRACT</i>	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	20
C. Tujuan Penelitian	20
D. Kegunaan Penelitian	20
E. Pertanggungjawaban Sistematis	21
BAB II KAJIAN PUSTAKA	23
A. Kerangka Teori atau Konseptual	23
1. Teori Kepastian Hukum.....	23
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	25
3. Teori Perlindungan Hukum.....	27
4. Akta Otentik.....	29

5. Letter C Tanah	33
6. Jual Beli Tanah Belum Terdaftar	38
7. Putusan Pengadilan	45
B. Kerangka Pemikiran.....	55
BAB III METODE PENELITIAN.....	58
A. Jenis Penelitian.....	58
B. Sifat Penelitian	59
C. Pendekatan Penelitian	60
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	61
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	65
F. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	65
G. Jangka Waktu Penelitian.....	67
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Keabsahan Akta Notariil Terhadap Objek Letter C Tanah.....	68
1. Kewenangan Notaris-PPAT Dalam Membuat Akta Otentik.....	68
2. Keabsahan Akta Otentik	81
3. Peralihan Hak Atas Tanah Belum Bersertipikat Melalui Jual Beli.....	101
4. Letter C Tanah	120
B. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Nomor 630 PK/Pdt/2020 Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku	136
1. Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020.....	136
2. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 630 PK/Pdt/2020 Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan.....	152
BAB V PENUTUP.....	171
A. Kesimpulan	171
B. Saran	172
DAFTAR PUSTAKA	174
LAMPIRAN	183
RIWAYAT HIDUP.....	188
VITA	189

TABLE OF CONTENTS

<i>JUDGEMENT PAGE</i>	i
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	ii
<i>SIGNATURE PAGE OF ADVISORS</i>	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN.....	iv
<i>SIGNATURE PAGE OF THE BOARD OF EXAMINERS</i>	v
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	vi
<i>STATEMENT OF ORIGINALITY</i>	vii
<i>MOTTO AND DEDICATION</i>	viii
<i>FOREWORD</i>	ix
<i>LIST OF LAWS AND REGULATIONS</i>	xii
<i>LIST OF TABLE</i>	xiv
<i>LIST OF ATTACHMENT</i>	xv
DAFTAR ISI.....	xvi
<i>TABLE OF CONTENTS</i>	xviii
ABSTRAK	xx
<i>ABSTRACT</i>	xxi
<i>CHAPTER I INTRODUCTION</i>	1
A. <i>Background of The Problem</i>	1
B. <i>Problem Formulation</i>	20
C. <i>Research Objectives</i>	20
D. <i>Uses of Research</i>	20
E. <i>Systematic Accountability</i>	21
<i>CHAPTER II LITERATURE REVIEW</i>	23
A. <i>Theoretical or Conceptual Framework</i>	23
1. <i>Theory of Legal Certainty</i>	23
2. <i>Theory of Legal Liability</i>	25
3. <i>Theory of Legal Protection</i>	27
4. <i>Authentic Deed</i>	29
5. <i>Letter C Land</i>	33

6. <i>Sale and Purchase of Unregistered Land</i>	38
7. <i>Court Decision</i>	45
B. <i>Framework of Thought</i>	55
CHAPTER III RESEARCH METHODS.....	58
A. <i>Type of Research</i>	58
B. <i>Nature of Research</i>	59
C. <i>Research Approach</i>	60
D. <i>Types and Sources of Legal Materials</i>	61
E. <i>Legal Material Collection Technique</i>	65
F. <i>Legal Material Analysis Technique</i>	65
G. <i>Research Period</i>	67
CHAPTER IV RESEARCH RESULTS AND DISCUSSION.....	68
A. <i>Validity of Notarial Deed Against Land Letter C Objects</i>	68
1. <i>Authority of Notary-PPAT in Making Authentic Deed</i>	68
2. <i>Validity of an Authentic Deed</i>	81
3. <i>Transfer of Untitled Land Rights through Sale and Purchase</i>	101
4. <i>Letter C Land</i>	120
B. <i>Consideration of the Panel of Judges in Decision Number 630 PK / Pdt / 2020 Based on Applicable Legislation</i>	136
1. <i>Case Study of Supreme Court Decision Number 630 PK/Pdt/2020</i>	136
2. <i>Analysis of Judges' Considerations in Supreme Court Decision Number 630 PK/Pdt/2020 Based on Legislation</i>	152
CHAPTER V CLOSING	171
A. <i>Conclusion</i>	171
B. <i>Advice</i>	172
BIBLIOGRAPHY.....	174
ATTACHMENT	183
RIWAYAT HIDUP.....	188
VITA	189