

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dengan Alas Hak Letter C Desa Secara Jual Beli (Studi Kasus di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali)

Rio Satrio Nugroho, Suharno, Nourma Dewi
Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta
riosatrionugroho95@gmail.com
suharno.hukumuniba@gmail.com
nourmadewi03@gmail.com

ABSTRACT

Guaranteed legal certainty, physical control of land, avoiding disputes and unilateral claims, can be realized through the first land registration. The certificate serves as strong evidence of land ownership, guaranteeing the certainty of the right holder, location, boundaries, and area of the land parcel. Letter C is proof of land ownership before the enactment of the 1960 Law, which is recognized until now. Many Letter C land statuses are bought and sold where the transfer of rights is carried out underhand and has not been registered. In order to obtain legal certainty, the transfer must be registered or converted into a certificate. Unregistered trades can result in legal problems in the day. This study aims to find out how the implementation of the first land registration with the basis of Letter C rights by sale and purchase and the constraints or problems at the Boyolali Land Office. Empirical research methodology was used in this study, namely research conducted through interviews and literature studies related to land registration. From this study, it shows that the first land registration activity at the Boyolali Land Office on the basis of Letter C rights was carried out in two application processes, namely measurement and conversion of rights, where there were differences in PP No. 24 of 1997 and PMNA No. 3 of 1997. Registration problems include objects that have never been measured, boundary disputes, not yet installed boundary marks, misuse of letter c and document administration, heirs who are left behind, history of interrupted transfer of rights, misdesignation of parcels, lack of literature regarding letter C. The need for accuracy and caution between parties involved in land registration so that there are no errors in collecting physical data.

Keywords: *Land Registration, Letter C, Sale and Purchase*

ABSTRAK

Terjaminnya kepastian hukum, penguasaan fisik tanah, terhindar dari sengketa dan klaim sepihak, dapat diwujudkan melalui pendaftaran tanah pertama kali. Sertipikat berfungsi sebagai bukti kuat dalam kepemilikan tanah, menjamin kepastian pemegang hak, lokasi, batas, serta luasan bidang tanah. Letter C merupakan bukti kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA 1960, yang diakui hingga saat ini. Banyaknya status tanah Letter C yang diperjualbelikan dimana peralihan haknya dijalankan secara bawah tangan dan belum didaftarkan. Agar didapatnya kepastian hukum, peralihan tersebut harus didaftarkan atau dikonversi menjadi sertipikat. Jual beli yang tidak didaftarkan dapat mengakibatkan problematika hukum dikemudian hari. Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana implementasi pendaftaran tanah pertama kali dengan alas hak Letter C secara jual beli serta kendala atau permasalahannya di Kantor Pertanahan Boyolali. Metodologi penelitian Empiris dipakai dalam penelitian ini, yaitu penelitian dilakukan melalui wawancara serta studi pustaka yang berhubungan dengan pendaftaran tanah. Dari penelitian ini memperlihatkan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Boyolali dengan alas hak Letter C dilakukan dalam dua proses permohonan yaitu pengukuran dan konversi hak, dimana terdapat perberbedaan dalam PP No 24 tahun 1997 dan PMNA No.3 tahun 1997.

Permasalahan pendaftarannya antara lain objek belum pernah diukur, sengketa batas, belum terpasangnya tanda batas, kesalahan penggunaan letter c dan adminitrasi dokumen, ahli waris yang tertinggal, riwayat peralihan hak terputus, kesalahan penunjukan persil, kurangnya literatur mengenai letter C. Perlunya ketelitian dan kehati-hatian antara pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah agar tidak terjadi kesalahan dalam pengumpulan data fisik.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Letter C, Jual Beli

A. PENDAHULUAN

Sertipikat tanah merupakan dokumen yang menunjukkan bahwa suatu hak atas tanah telah didaftarkan yang merupakan bukti kepemilikan yang sah. Selain menjamin kepemilikan tanah secara hukum, pendaftaran tanah juga penting untuk mencegah sengketa pemilikan tanah.

Semakin kompleksnya kehidupan manusia maka kebutuhan akan sertipikat hak atas tanah juga sangatlah penting, dengan perkembangan zaman yang semakin maju diikuti juga dengan berbagai permasalahan pertanahan yang semakin beragam, maka sangatlah penting melakukan pendaftaran tanah pada tanah belum bersertipikat. Selain sebagai bukti pemilikan hak tanah, yang masih banyak kegunaan lainnya dari sertipikat hak atas tanah yang amat penting.

Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai pembuktian kuat dalam kepemilikan tanah. Ini menjamin identitas pemegang hak atas tanah, lokasi, batas, dan luas tanah, juga menjamin perlindungan hukum untuk mereka yang namanya tercatat dalam tanda bukti hak atas bidang tanah.¹

Tahun 1960 tepatnya tanggal 24 September, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA, menjadikan Hukum Agraria Nasional yang mencabut undang-undang dan keputusan yang dibuat selama pemerintahan Kolonialis Belanda. UUPA berfungsi sebagai dasar hukum untuk hukum pertanahan di Indonesia yang memberikan jaminan kepastian akan hukum tentang hak atas tanah bagi seluruh warga negara. Terselenggarakannya pendaftaran tanah dimungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk memberi bukti bahwa mereka berhak atas tanah tersebut, juga bagi pihak yang berkepentingan, misalkan calon pembeli juga calon kreditor, demi mendapatkan informasi yang diperlukan tentang tanah yang menjadi subjek tindakan hukum. Selain itu, memungkinkan pemerintah untuk menerapkan kebijakan pertanahan. Proses pendaftaran tanah harus memastikan bahwa hak yang dimohon, subjek, dan objeknya benar. Proses pendaftaran ini akan menghasilkan sertifikat sebagai pembukian hak atas tanah.²

Menurut UUPA tepatnya pada pasal 19 ayat 1, ketentuan selanjutnya tentang pendaftaran tanah diatur oleh Peraturan Pemerintah sebelumnya, yaitu (PP) No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dinyatakan tidak diberlakukan lagi pada tanggal 8 Juli 1997 oleh Peraturan No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang dinyatakan dalam pasal 65 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.³

Pasal 1 PP No. 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan pada bidang tanah yang belum terdaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran atau penerbitan sertipikat atas tanah sangat penting karena menjadikan kepastian atas hukum bahwa seseorang yang namanya tertulis pada sertipikat sebagai

¹ Soehartono, Sri Handayani, and Pius Tri Wahyudi, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C , Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.," jurnal Repertorium (2015).

²Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah (Kencana, 2019), hal 1-2

³Urip Santoso. Ibid. Hal 4-5

pemilik tanah yang sah. Ini dapat membuat pemilik nyaman dan aman karena mereka dilindungi dari klaim dari pihak lain. Dengan dimilikinya sertipikat tanah, pemilik bisa melaksanakan tindakan hukum apapun yang mereka inginkan tanpa bertentangan dengan hukum. Selain itu, sertifikat memiliki keuntungan finansial, seperti kemampuan untuk disewakan atau digunakan sebagai jaminan hutang.⁴

Peraturan Pemerintah tahun 1997 Nomor 24, dalam pasal 3 dijabarkan tujuan didaftarkannya tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan dilindunginya hak kepada pemilik hak atas tanah, satuan perumahan susun, juga hak lain yang terdaftar, sehingga memudahkan dalam membuktikan bahwa mereka sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan sebagai penyedia informasi bagi pihak-pihak yang merasa berkepentingan, antaranya pemerintah, agar gampang memperoleh data yang dibutuhkan untuk mengadakan tindakan untuk menjaga administrasi pertanahan yang teratur pada bidang pertanahan.

Letter C, Daftar C desa, Pipil, atau Girik ialah suatu tanda bukti pemilikan tanah, asalnya dari tanah milik adat dimana sebelum diterbitkan dan diberlakukannya UUPA pada tahun 1960-an, sebagai peraturan dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia, Letter C dianggap oleh masyarakat pada masa penjajahan Belanda sebagai bukti kepemilikan tanah yang mereka kuasai. Keberadaan dari Letter C masih diakui sampai saat ini sebagai bukti pemilikan sah akan tanah.

Buku C Desa, atau familiar juga dikenal dengan Leter C, merupakan dokumen yang disimpan oleh pejabat desa, umumnya Carik (Sekdes). Pada masa penjajahan Kolonial Belanda adalah sebagai bukti pungutan pajak oleh petugas pajak digunakan untuk keperluan bayar pajak, yang terdiri dari :⁵

1. Kutipan Leter C, disimpan di kantor Desa/Kelurahan, disimpan oleh Lurah/Kades.
2. Induk Leter C, disimpan di kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan.
3. Girik, bukti bayar atas pajak tanah yang dipunyai oleh masyarakat sebagai alat bukti pembayaran.

Masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat atau belum di daftarkan oleh pemilikinya khususnya didaerah pedesaan, berakibat belum didapatnya legal certainty atas tanah. Melakukan pendaftaran tanah dapat memberikan dampak positif yaitu mengurangi permasalahan pertanahan karena telah diperolehnya kepastian hukum akan tanah yang didaftarkan.

Peralihan hak Jual beli tanah adalah transaksi perbuatan hukum di mana orang yang memuliki hak kepemilikan atau pemegang hak tanah sebagai penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yang pada saat yang sama menyerahkan sejumlah uang sebagai harga kepada penjual. Yang demikian terjadi perpindahan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.⁶

Banyaknya tanah dengan status Letter C yang diperjualbelikan secara bawah tangan dan belum didaftarkan sertipikatnya, sehingga untuk tercapainya legal certainty atau kepastian hukum maka mekanisme peralihan hak jual beli tersebut haruslah didaftarkan atau dikonversikan menjadi sertipikat dari pihak penjual kepada pembeli tanah tersebut. Pada kenyataannya nama yang tercantum dalam daftar Letter C desa kebanyakan telah meninggal dunia sehingga dalam proses peralihan haknya harus melibatkan ahli waris dari nama yang tercantum dalam Letter C tersebut. Jual beli tanah yang tidak segera di daftarkan dapat mengakibatkan permasalahan hukum dikemudian hari.

⁴Soehartono, Sri Handayani, and Pius Tri Wahyudi. Ibid

⁵Mudakir Iskandar Syah, Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah(Bhuana ilmu populer, 2019)

⁶ Urip Santoso, "Jual Beli Tanah Hak Milik yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)," Perspektif (2012). Hal-65

Kurang pemahamannya masyarakat atas pentingnya pendaftaran tanah, serta bagaimana teknis dari pendaftaran tanah pertama kali atau land registration yang dilakukan secara jual beli dengan Alas Hak Letter C ini, mengakibatkan masih adanya tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain tetapi tanah tersebut belum didaftarkan menjadi sertipikat hak atas tanah dan masih berstatus Letter C.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dirumuskan bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali dengan Alas Hak Letter C Desa Secara Jual Beli dan apasaja kendala dan permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan pendaftarannya.

B. METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian didasarkan pada studi empiris, dimana untuk mendapatkan gambaran atau keadaan hukum yang sebenarnya sebagai realitas sosial, penelitian dilakukan dengan penelitian hukum empiris, yaitu penelitian non doktrin yang dilakukan dengan cara penelitian lapangan, kemudian data dikumpulkan serta diolah sesuai prosedur analitik yang dipakai kemudian dituangkan dalam format deskripsi.⁷

Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Boyolali LINA AGUSTIN, S.H, M.Kn dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali merupakan lokasi penelitian dimana penelitian ini dilakukan. Jenis data yang dipakai yaitu data primer dan sekunder. Primer data ialah data yang perolehannya berasal dari para pihak yang terlibat dalam objek penelitian yang dilaksanakan melalui wawancara langsung dengan PPAT di Kabupaten Boyolali, serta Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Boyolali. Sedangkan data sekunder dihasilkan dengan menganalisis dan mengumpulkan informasi yang sudah tersedia, seperti informasi yang ditemukan melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/Ka BPN RI No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain, khususnya yang berkenaan dengan penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dengan Alas Hak Letter C Desa Secara Jual Beli

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan pada tanah yang belum bersertifika, Tujuannya untuk didapatkannya sertipikat hak tanah sebagai bukti legal kepemilikan tanah dan memastikan bahwa seseorang benar-benar memiliki tanah tersebut. Pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara jual beli dengan alas hak Letter C termasuk dalam kategori pendaftaran secara sporadik karena dilakukan secara individual atau tidak serentak atas prakarsa pemerintah. Individu atau pemohon menerima bantuan dari Pejabat Akta Tanah (PPAT) selama proses pengajuan didaftarkannya tanah karena memerlukan bukti peralihan hak, yaitu Akta jual beli atau AJB yang hanya dapat dibuat oleh Pejabat Pemnuat Akta Tanah.

Pada umumnya pada kantor pertanahan, mekanisme permohonan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan dalam satu kali proses permohonan hak, yaitu proses pengukuran dan permohonan hak digabungkan menjadi satu kali proses, tetapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali membuat kebijakan proses pendaftaran dilakukan dengan dengan dua kali proses pendaftaran yaitu proses permohonan pengukuran bidang tanah dan proses permohonan hak atau konversi penerbitan sertipikat

⁷Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (2021): Hal-13.

dari Letter C menjadi sertipikat. Setelah bidang tanah diukur, diterbitkannya peta bidang tanah barulah pemohon mengajukan berkas permohonan hak atau konversi. Kebijakan tersebut diambil untuk memudahkan dalam proses pendaftaran tanah, dengan cara tersebut dapat mengetahui kepastian luas, batas-batas bidang tanah sehingga objek jual belinya jelas, karena luasan tersebut dijadikan sebagai acuan dalam menentukan besaran nilai pajak, guna menghindari terjadinya kelebihan atau kekurangan bayar pajak yang dapat menghambat proses pendaftaran, serta memudahkan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli.⁸

Pendaftaran tanah pertama kali atas dasar hak Letter C pada Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali pada tahun 2022 berjumlah 3126 bidang pendaftaran tanah Sistematis yang diselenggarakan dengan program (PTSL) dan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan cara sporadik sebanyak 162 bidang, dilakukan secara mandiri atau pendaftarannya dibantu oleh PPAT.⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali atas dasar Letter C secara jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Tahapan Persiapan, Pemohon berkonsultasi dengan PPAT tentang bagaimana prosedur, persyaratan dokumen, serta rincian biaya yang akan timbul dalam proses pendaftaran.
- b. Pengumpulan data permohonan, apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak pemohon dengan PPAT atas ketentuan tersebut, kemudian pemohon melakukan pengumpulan data serta dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah untuk dilakukan draft pemberkasan. Dokumen persyaratan yang diperlukan terdiri dari :¹⁰
 - 1) Kutipan atau foto copy alas Hak Letter C desa yang telah di legalisir atau ditanda tangani oleh Kades/Lurah sesuai letak tanah yang dimohon.
 - 2) Foto copy surat kematian apabila nama yang tercatat dalam Letter C telah meninggal.
 - 3) Foto copy KTP dan KK atas nama yang tercatat dalam Letter C.
 - 4) Foto copy KTP dan KK ahli waris apabila nama yang tercatat dalam Letter C telah meninggal.
 - 5) Foto copy KTP dan KK Pembeli.
 - 6) SPPT PBB tahun terakhir
- c. Penelitian dan pemeriksaan dokumen, PPAT melakukan penelitian dokumen, pencocokan, dan pengecekan kelengkapan data permohonan.
- d. Pemohon melengkapi berkas persyaratan untuk dilakukan draft untuk pemberkasan dokumen.
- e. Pemberkasan dan penandatanganan berkas untuk pengajuan permohonan pengukuran oleh pihak penjual, antara lain :
 - 1) Berkas permohonan
 - 2) Dokumen surat kuasa
 - 3) Dokumen surat pernyataan ahli waris apabila nama yang tercantum dalam Letter C telah meninggal dunia.
 - 4) Dokumen surat pernyataan persetujuan pemilik dan telah dipasangnya tanda batas
 - 5) Dokumen surat yang menyatakan penguasaan fisik atas bidang tanah
- f. Pengukuran bidang tanah penting dilakukan untuk mendapatkan kepastian luas objek bidang tanah yang akan didaftarkan, karena dalam banyak kasus, objek bidang tanah yang masih berstatus Letter C belum pernah diukur. Hal ini bertujuan untuk mengetahui luasan yang pasti dari obyek bidang tanah, batas-batas tanah yang akan dijadikan

⁸ Andhika Surya Pratama, ASN Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali. Wawancara pribadi. Boyolali, 31 Maret 2023

⁹ Andhika Surya Pratama. Ibid

¹⁰Lina Agustin, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali. Wawancara pribadi. Boyolali, 13 Maret 2023

sebagai acuan dalam penginputan berkas pendaftaran serta perhitungan pajak penjual dan pajak pembeli, juga memastikan lokasi letak obyek tanah yang dimohon telah sesuai. Data fisik dikumpulkan dan dianalisis melalui pengukuran dan pemetaan dalam proses penghitungan luas lahan. Untuk menyebutkan beberapa contoh, berikut beberapa kegiatannya:

- 1) Pembuatan peta pendaftaran dasar;
 - 2) Penetapan atas batas-batas bidang tanah, setelah batasan sebidang tanah diketahui, maka dapat diukur, digambar pada peta dasar pendaftaran, dan diberi penomoran yang disebut Nomor Induk Bidang Tanah (NIB).
 - 3) Petugas ukur menetapkan batasan, membuat gambar ukuran, meletakkan batas-batasnya, dan memasang patok tanda batas di sudut tanah setelah penentuan lokasi. Untuk selanjutnya, bidang tanah dipetakan, dibuat daftar tanah, dan nomor pendaftarannya dibubuhkan pada peta pendaftaran. Untuk keperluan pendaftaran hak, surat ukur dan peta bidang tanah dibuat.
- g. Validasi Pajak Penjual dan pembeli, setelah diterbitkannya peta bidang tanah, kemudian dilakukan proses validasi pajak yaitu pajak penjual atau PPH (Pajak Penghasilan) yang besarnya 2,5 % dan BPHTB 5 % bagi pembeli dari nilai transaksi atau harga pasar yang besarnya ditentukan oleh dinas terkait.¹¹
- h. Penandatanganan dokumen permohonan hak. Sesudah proses validasi pajak dilakukan, kemudian pemohon menandatangani kelengkapan dokumen atau berkas pendaftaran tanah pertama kali serta akta jual beli sebagaimana di tandatangani pihak penjual serta pembeli sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah berpindah hak kepemilikan kepada pihak pembeli. Dokumen – dokumen yang ditandatangani oleh para pihak antara lain :
- 1) Akta jual beli
 - 2) Surat permohonan
 - 3) Surat kuasa pengurusan
 - 4) Berkas Model A
 - 5) Berkas keterangan riwayat tanah
 - 6) Berkas pernyataan penguasaan fisik atas tanah
 - 7) Berkas pernyataan kesaksian
 - 8) Berkas daftar isian 201 / risalah penyelidikan riwayat atas tanah
- i. Penandatanganan dokumen kelengkapan kepada Lurah/Kades dan Camat. Berkas yang selesai ditandatangani para pihak, lalu pihak PPAT mengajukan berkas pada Kades /Lurah dan Camat untuk ditandatangani sebagai syarat pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
- j. Pendaftaran berkas di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, berkas yang sudah ditandatangani para pihak kemudian didaftarkan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. PPAT melakukan pendaftaran pada loket pendaftaran untuk kemudian dilakukan pemeriksaan kelengkapana dan kesesuaian dokumen pendaftaran. Apabila dokumen permohonan telah lengkap dan sesuai maka petugas loket akan melakukan input surat perintah setor untuk dilakukan pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak, setelah melakukan pembayaran, petugas akan memberikan tanda terima sebagai bukti penerimaan dokumen pendaftaran sebagai tanda berkas telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
- k. Data yuridis dan fisik tanah dikumpulkan, serta diteliti, Pengumpulan seeta riset akan data yuridis bidang tanah terdiri dari dokumen alat bukti, bukti kepemilikan yang terdiri dari bukti tertulis yang lengkap, dan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran menyiapkan pengumuman yang mengandung daftar isian 201, 201B, dan 201C. Untuk

¹¹Lina Agustin, ibid

menunjukkan bahwa batas bidang tanah telah ditetapkan. Kasi pengukuran dan pendaftaran melaksanakan penyerahan alat bukti serta DI. 201 kepada Panitia A. Sesudah data yuridis diteliti, Panitia A menyerahkan DI 201 kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran untuk kemudian disiapkan draft pengumuman data fisik serta yuridis. Panitia Inspeksi Tanah A yang familiar dengan sebutan "Panitia A" ialah panitia yang ditugasi menjalankan pemeriksaan, riset serta kajian akan data fisik ataupun yuridik di lapangan ataupun data yang terdapat di kantor. Ketua merangkap anggota, wakil ketua merangkap anggota, sekretaris bukan anggota, serta anggota biasa merupakan susunan keanggotaan dari Panitia A. Selanjutnya ketua memerintahkan 3 (tiga) anggota untuk melakukan pengecekan di lapangan, serta Kades/Lurah, atau staf dari Desa/Kelurahan yang ditunjuk. Tugas Panitia A meliputi:

- 1) Melakukan Verifikasi atas kelengkapan dokumen permohonan pemberian Hak dalam pengakuan hak.
- 2) Mempelajari serta mengkaji mengenai statuta tanah, sejarah riwayat akan tanah, kedudukan hukum antar pemohon dengan tanah yang diajukan permohonan hak.
- 3) Menyelidiki dan meninjau langsung fisik akan tanah permohonan tentang dikuasainya tanah, peruntukan/demografi tanah juga batasan tanah yang dijadikan objek permohonan.
- 4) Pengumpulan keterangan informasi dari pihak pemilik tanah berbatasan langsung dengan objek permohonan.
- 5) Melakukan riset kebenaran penggunaan tanah dengan tata ruang wilayah
- 6) Mendokumentasikan temuan ke dalam format berita acara pemeriksaan lapangan.
- 7) Melaksanakan rapat atas dasar data fisik dan yuridik yang didapat ketika pemeriksaan lapang serta data pendukung yang lainnya.
- 8) Memberi argumen serta pertimbangan hukum atas diajukannya permohonan hak, kemudian dimasukkan dalam risalah panitia pemeriksaan tanah, untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan oleh keseluruhan anggota panitia. Dalam Risalah Panitia Inspeksi tanah dijelaskan :
 - a) Penjabaran mengenai penetapan hak.
 - b) Penjelasan akan data pendukung.
 - c) Dasar hukum yang dipakai dalam penetapan.
 - d) Penjabaran serta penelaahan subjek dan objek.
 - e) Analisa hak yang ingin ditetapkan.
 - f) Kesimpulan atau keputusan

Dalam sidang panitia A pertimbangan yang diambil dalam menentukan suatu objek pendaftaran tanah dapat atau tidak diterbitkan sertifikatnya antara lain yaitu, pertimbangan secara fisik mengenai batas apakah tanah tersebut masuk ke dalam kawasan hutan, sepadan sungai, atau tanggul sungai, alas hak yang didaftarkan sesuai atau tidak dengan fisik, pertimbangan secara yuridis mengenai sejarah tanah, kebenaran letak dari objek tanah, riwayat kepemilikan tanah, riwayat kepemilikan yang runtut sesuai dengan cacatan pada c desa, kepastian asal usul dan riwayat kepemilikan telah benar dan sesuai dikarenakan menjual objek yang belum pernah didaftarkan sertifikat hak atas tanahnya.

- l. Pembuktian hak, urgensi didaftarkannya hak, hak yang asalnya dari konversi hak lama dibuktikan melalui alat bukti yang tertulis, keterangan dimana kebenarannya oleh Kepala Kantor BPN dilakukan pengumpulan dan riset mengenai data yuridis akan bidang tanah, selanjutnya dituangkan dalam daftar isian.
- m. Mengumumkan data yuridis serta fisik, pengumuman dilaksanakan pada media cetak selama kurang lebih 30 hari, apabila dalam publikasi tersebut tidak terdapat sanggahan atau keberatan atas permohonan pendaftaran tanah tersebut kemudian dilakukan

pengesahan dengan berita acara sebagai dasar dibukukannya hak tanah yang bersangkutan ke dalam dokumen buku tanah.

- n. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak, Kepala Kantor menegaskan dikonversikannya sebagai hak milik atas nama pemegang hak terakhir dengan membubuhkan catatan dalam DI 201 berlandaskan data fisik dan yuridis kemudian disahkan dengan berita acara pengesahan data yuridik dan fisik.
 - o. Hak dibubuhkan, Pembukuan Hak adalah alat bukti hak baru yang dibukukan dalam format buku tanah. Isi muatan dalam buku tanah memuat informasi fisik dan yuridiksi hukum tentang bidang tanah, apabila terdapat surat ukur, pencatatan dalam surat ukur sebagai bukti bahwa hak yang bersangkutan, pemegang haknya, dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur sah secara hukum telah terdaftar. Draft Buku tanah dibubuhkan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan.
 - p. Sertipikat diterbitkan, diterbitkannya sertipikat demi kepentingan pemegang hak yang telah terdaftar dan dibubuhkan ke dalam daftar buku tanah serta terpenuhinya syarat untuk diberikan tanda bukti hak. Penerbitan sertipikat dilakukan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah terdaftar.
 - q. Penyerahan produk sertipikat, produk sertipikat yang telah jadi lalu diserahkan ke loket penyerahan, pemohon dapat mengambil sertipikat dengan menyertakan bukti tanda terima dokumen pendaftaran.
2. **Kendala atau Permasalahan yang ditemukan dalam pendaftaran tanah pertama kali dengan alas hak Letter C desa secara jual beli**

Kendala atau permasalahan selama proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan alas hak Letter C desa secara jual beli :

- a. Kesalahan administrasi dalam penulisan nomor dan tanggal dokumen berkas permohonan. Perlunya ketelitian dalam penginputan berkas agar mekanisme pendaftaran tanah dapat berlangsung lancar, yang berakibat proses permohonan ditolak dan berakibat sertipikat tidak dapat diterbitkan. Sebagai contoh peralihan hak dilakukan pada tahun 2023 akan tetapi dalam berkas permohonan tertulis tahun 2003 sehingga terjadi ketidaksesuaian riwayat peralihan hak.
- b. Belum terpasang serta belum adanya tanda batas tanah, tidak ada batasan yang jelas antar objek yang dimohonkan hak dengan tanah yang berbatasan langsung, sebelum melakukan pengukuran perlunya dipasang tanda batas guna memudahkan pelaksanaan pengukuran bidang tanah sebagaimana ketentuan yang tertuang pada Pasal 19 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997, ataupun jika ada sengketa batas antara pemilik tanah sebaiknya diselesaikan terlebih dahulu permasalahan sengketa batas tersebut, agar tidak menghambat dalam proses pengukuran tanah dan kegiatan memperoleh data fisik.
- c. Kesalahan penunjukan letak bidang tanah, penunjukan lokasi bidang tanah tidak sesuai dengan objek yang dimohon. Perlu kejelian dari perangkat desa mengenai kepastian objek bidang tanah baik letak maupun batas-batas tanah sehingga bisa memberikan keamanan kepada pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah pertama kali serta menghindarkan tuntutan hukum di kemudian hari. Sebagaimana dijelaskan dalam asas-asas pendaftaran tanah, yaitu asas aman dimana perlunya kecermatan dan ketelitian yang tinggi sehingga hasil yang didapat bisa menjamin kepastian akan hukum sesuai tujuan terselenggaranya pendaftaran akan tanah.
- d. Kurangnya literasi aparatur desa atas Letter C yang disebabkan pergantian perangkat desa yang baru menjabat. Apabila dirasa minimnya pemahaman aparatur desa atau minim informasi bisa dilakukan komunikasi atau koordinasi dengan aparatur desa yang sudah memasuki masa pensiun bila dirasa lebih paham tentang Letter C.
- e. Dari segi yuridis, adanya ahli waris yang tertinggal atau sengaja ditinggalkan dalam proses pendaftaran, dalam peralihan hak tidak cukup bukti dan saksi, adanya riwayat

peralihan hak yang terputus sehingga tidak ada runtutan peralihan hak yang jelas, atau asal usul peralihan hak yang mengakibatkan panitian A tidak dapat mengabulkan permohonan yang disebabkan kurang lengkapnya data Yuridis Tanah.

- f. Kesalahan dalam mengajukan permohonan, adanya luasan Letter C lain yang masuk dalam permohonan pengukuran, sebagai contoh permohonan 1000 M namun setelah dilakukan pengukuran luasanya menjadi 2000 M yang diakibatkan kesalahan penunjukan batas yang berakibat luas yang dimohon berbeda dengan luas hasil pengukuran dilapangan.
- g. Kesalahan dalam pembayaran pajak, terdapat kekeliruan dalam pembayaran nominal pajak yang diakibatkan kesalahan input luasan dalam pembayaran pajak, yang mengakibatkan kekurangan bayar dalam pembayaran pajak sehingga perlu melakukan pembayaran kurang bayar pada pajak tersebut.

D. PENUTUP

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah pertama kali atas dasar hak Leter C Desa Secara Jual Beli pada Kabupaten Boyolali dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pada kantor pertanahan umumnya, regitrasinya dilakukan dengan satu kali proses pendaftaran didasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai ketentuan pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Namun, di Kantor Pertanahan Boyolali, meknismenya dilakukan dengan dua kali proses, yaitu permohonan pengukuran bidang tanah, kemudian konversi Letter C menjadi sertipikat atau pendaftaran permohonan hak milik setelah diterbitkan peta bidang. Supaya memudahkan mekanisme pendaftaran tanah pertama kali, kebijakan ini diterapkan untuk memastikan bahwa luasan dan batas tanah yang akan didaftarkan jelas. Kebijakan ini juga dapat membantu PPAT dalam pembuatan dokumen AJB atau akta jual beli karena tanah yang menjadi objek peralihan jelas akan lokasi dan luasnya.
2. Mekanisme pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan hak Letter C Secara jual beli pada Kabupaten Boyolali yaitu Tahap persiapan, Pengumpulan data permohonan, Pengukuran bidang tanah, Validasi Pajak penjual dan pembeli, Penandatanganan dokumen permohonan hak, Penandatanganan dokumen permohonan hak kepada Lurah/Kades dan Camat, Pendaftaran berkas di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, Pengumpulan dan riset mengenai data yuridik tanah, pembuktian hak, diumumkannya data fisik dan yuridik, ditegaskannya konversi dan pengakuan hak, dibukukannya hak, diterbitkannya sertipikat, penyerahan sertipikat.
3. Pertimbangan Panitia A dalam menentukan dapat atau tidaknya suatu permohonan diterbitkan sertipikat hak atas tanah adalah, mencakup tiga unsur antara lain data fisik, data yuridis serta administrasi dokumen, pertimbangannya berdasarkan hasil kesimpulan dari pemeriksaan atau penelitian data yuridik serta fisik tanah, apakah objek yang dimohonkan masuk dalam kawasan sepadan sungai, kawasan hutan, adanya bagian dari tanah tanah kas desa yang ikut dimohon hak. Secara yuridis adanya ahli waris yang tertinggal, riwayat peralihan yang terputus, tidak cukup bukti dan saksi dalam peralihan, luas pada Letter C dan hasil penelitian fisik terdapat perbedaan luas yang sangat jauh, adanya objek tanah lain yang masuk dalam pengukuran, kesalahan penggunaan Leter C, administrasi penomoran dokumen.
4. Kendala atau permasalahan didalam mekanisme pendaftaran tanah pertama kali atas dasar hak Leter C secara jual beli yaitu permasalahan objek yang belum pernah diukur, kesalahan penunjukan batas yang berakibat luas yang dimohon berbeda dengan luas hasil pengukuran, kesalahan administrasi dalam penulisan nomor dan tanggal dokumen

permohonan, kesalahan dalam pembayaran pajak, belum terpasang atau belum adanya patok tanda batas tanah serta adanya sengketa batas, kesalahan dalam penunjukan lokasi lokasi bidang tanah, Kurangnya pemahaman aparat perangkat desa atas Letter C Desa yang disebabkan pergantian perangkat desa yang telah pensiun, dari segi yuridis, adanya ahli waris yang tertinggal, ada riwayat peralihan hak yang terputus, dan peralihan hak yang tidak cukup bukti dan saksi.

SARAN

1. PPAT harus lebih jeli dan teliti mengenai penentuan atau penyebutan alas hak di dalam Akta Jual Beli, serta dalam memeriksa kebenaran objek yang diperjual belikan baik secara letak bidang tanah, batas-batas, dan dokumen Letter C desa yang digunakan telah sesuai dengan yang dimohon.
2. PPAT harus memastikan telah terpasangnya patok tanda batas dengan baik agar mempermudah dalam proses pengumpulan data fisik tanah sebelum diajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali atau konversi.
3. Sebelum melakukan pendaftaran tanah pertama kali sebaiknya dilakukan koordinasi dengan pihak aparatur desa untuk menghindari kesalahan dalam pengumpulan data fisik bidang tanah, bila diperlukan perlu juga melibatkan aparat perangkat desa yang telah pensiun apabila dari pihak kepala desa dan perangkat desa minim akan informasi tentang data atas Letter C.
4. PPAT dan Badan Pertanahan Nasional sangat perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan agar tidak menimbulkan sengketa juga tuntutan hukum di kemudian hari atas kesalahan pendaftaran tanah berdasarkan Leter C yang diperoleh melalui jual beli.

E. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Bhuana ilmu populer, 2019).

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Kencana, 2019).

Jurnal

Soehartono, Sri Handayani, and Pius Tri Wahyudi, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C , Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.," *jurnal Repertorium* (2015).

Urip Santoso, "Jual Beli Tanah Hak Milik yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)," *Perspektif* (2012).

Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, No. 1 (2021)

Wawancara

Andhika Surya Pratama, ASN Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali. Wawancara pribadi. Boyolali, 31 Maret 2023.

Lina Agustin, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali. Wawancara pribadi. Boyolali, 13 Maret 2023

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.