



Pertanggungjawaban Pihak Terkait (BPN, Kelurahan, dan PPAT) Mengenai Pemberitahuan Terhadap Jual Beli Tanah Letter C Yang Belum Dilakukan Pencoretan di Kelurahan Yang Sudah Menjadi SHM Atas Nama Ahli Waris Pembeli

Dewi Dewandari¹, Supriyono²

^{1,2} Universitas Surakarta

Email : dewidewandari90@gmail.com¹, supriyonorajendra@gmail.com²

Received 28-06-2024 | Revised form 29-07-2024 | Accepted 11-08-2024

Abstract

This research focuses on the legal protection of the heirs of buyers who have a Certificate of Ownership (SHM) for land objects that have not been crossed out in the Letter C Book Indonesia. This thesis aims to examine the obligations or responsibilities of related parties, such as the National Land Agency (BPN), Village Heads, and Land Deed Making Officials (PPAT), in the process of buying and selling Land Letter C and to analyze the legal protection that can be given to the buyer's heirs. This study uses a normative-empirical method, where data is collected through literature studies and the collection of supporting empirical data. This research is descriptive analytical, which provides an overview and analysis of the implementation of the provisions of laws and regulations related to the transfer of land rights. The results of the study show that even though SHM has been issued, there are still problems related to the status of land in Book Letter C that are not crossed out, thus causing conflicts and legal uncertainty for SHM holders. Penelitian ini menekankan pentingnya koordinasi yang lebih baik antara pihak-pihak terkait dan implementasi yang konsisten dari peraturan perundang-undangan untuk memastikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik hak atas tanah.

Keywords: Legal Protection, Heirs, Certificate of Ownership

Abstrak

Penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum terhadap ahli waris pembeli yang memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek tanah yang belum dilakukan pencoretan dalam Buku Letter C. Fenomena ini masih sering terjadi di Indonesia, meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur dengan jelas mengenai kepemilikan tanah. Skripsi ini bertujuan untuk mengkaji kewajiban atau pertanggungjawaban pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Lurah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam proses jual beli tanah Letter C serta untuk menganalisis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada ahli waris pembeli. Penelitian ini menggunakan metode normatif-empiris, di mana data dikumpulkan melalui studi pustaka dan pengumpulan data empiris yang mendukung. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang memberikan gambaran dan analisis mengenai pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait

peralihan hak atas tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun SHM telah diterbitkan, masih ada permasalahan terkait status tanah dalam Buku Letter C yang tidak dicoret, sehingga menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum bagi pemegang SHM. Penelitian ini menekankan pentingnya koordinasi yang lebih baik antara pihak-pihak terkait dan implementasi yang konsisten dari peraturan perundang-undangan untuk memastikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemilik hak atas tanah.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Ahli Waris, Sertifikat Hak Milik

This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.



PENDAHULUAN

Status tanah yang memiliki kekuatan hukum Letter C sering memicu munculnya sengketa karena seringkali terjadi seseorang yang menguasai atau menggarap tanah tersebut tetapi sertifikat hak atas tanahnya justru atas nama orang lain. Berdasarkan fenomena yang dapat disebut bertolak belakang seperti yang diuraikan diatas, yakni antara peraturan perundang-undangan yang sudah sangat jelas bahwa bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakomodasi oleh hukum tanah Indonesia adalah sertifikat, tetapi kenyataan di masyarakat masih banyak yang menganggap Letter C sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini antara lain di tunjukkan dalam putusan kasus perkara perdata nomor: 45/Pdt.G/2019/PN.Btl jo 44/PDT/2020/PT YYK jo 592 K/PDT/2021. Contoh kasus dalam usulan penelitian ini terjadi di Dusun Sorowajan Kelurahan Banguntapan Kecamatan Banguntapan Bantul. Posisi kasusnya adalah ahli waris pemegang sertifikat hak milik atas obyek tanah mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah yang sah sedangkan ahli waris dari nama yang masih tercatat dalam Buku Letter C mengklaim sebagai pemilik tanah yang sah karena belum pernah ada pemindahtanganan atau jual beli yang dibuktikan dengan tidak adanya pencoretan dalam Buku Letter C.

Ahli waris pemegang sertifikat hak milik atas obyek tanah mengklaim bahwa perolehan hak atas tanah itu dari pemberian atau warisan kakeknya yang pada waktu itu membeli dari kakeknya yang tercatat dalam Buku Letter C tersebut. Ahli waris dari nama yang masih tercatat dalam Buku Letter C merasa terkejut ketika mengetahui bahwa obyek sengketa telah bersertifikat hak milik (SHM), terlebih bukan atas nama pihak yang tercatat pada Buku Letter C atau ahli warisnya. Awal mula terjadi sengketa karena diketahui oleh ahli waris atas nama Letter C obyek tersebut disewakan kepada orang lain oleh ahli waris pemegang sertifikat hak milik atas obyek tanah dengan tanpa ijin dari ahli waris atas nama yang masih tercatat dalam Buku Letter C tersebut.¹

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan tersebut. Kajian yang mendalam terhadap permasalahan tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa tanah mengandung arti perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

¹ Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Btl.

Konflik pertanahan merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sengketa pertanahan terbatas pada sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat. Peraturan perundang-undangan Indonesia telah mewajibkan bagi pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah agar kepastian hukum dari tanah yang dikuasainya terjamin. Pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat. Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, dan Kutipan Letter C yang berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah.

Masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk menuliskannya dalam permasalahan hukum (Skripsi) dengan judul : “Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pembeli Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Obyek Tanah Yang Belum Dilakukan Pencoretan Dalam Buku Letter C”.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif-empiris. Jenis penelitian ini merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris.² Metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.³ Penggunaan jenis penelitian dalam Skripsi ini adalah untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum atau konsep yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap ahli waris pembeli yang memiliki sertifikat hak milik atas obyek tanah yang belum dilakukan pencoretan dalam Buku Letter C.

HASIL DAN PEMBAHASAN

² Ronny Hanitijo Soemitro, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 154.

³ *Ibid*

A. Kewajiban/Pertanggungjawaban Pihak Terkait (Kepala BPN, Lurah atau PPAT) Terkait Jual Beli Tanah Letter C Kepada Pihak Penjual dan Pembeli

berdasarkan tugas dan kewajiban tersebut Kepala Desa memiliki peranan yang besar dan mudah terjadi penyelewengan atau penyalahgunaan jabatan misalnya tidak melakukan pencatatan mengenai peralihan hak atau memberikan keterangan secara melawan hukum atau bahkan memberikan keterangan palsu.

Kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban tersebut sering terjadi terutama kekeliruan dalam memberikan surat keterangan sehingga hal tersebut merugikan masyarakat yang membutuhkan bahkan dapat menimbulkan sengketa pertanahan seperti yang marak akhir-akhir ini di antaranya timbulnya sertifikat asli tapi palsu, sertifikat ganda atau tumpang tindih ataupun sertifikat palsu. Yang dimaksud dengan sertifikat asli tapi palsu adalah sertifikat yang secara formal diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan kabupaten / Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu. Adapun sertifikat ganda atau tumpang tindih adalah 2 (dua) atau lebih sertifikat menguraikan satu bidang tanah yang sama, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun sebagian dari tanah tersebut. sedangkan yang dimaksud sertifikat palsu adalah:

1. sertifikat yang data pembuatannya palsu atau dipalsukan;
2. Tanda tangan Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan;
3. Blangko yang digunakan palsu atau bukan yang dikeluarkan oleh BPN.⁴

Berkaitan dengan belum dilakukannya pencoretan dalam buku Letter c terhadap obyek tanah yang sudah ada peralihan hak menjadi sertifikat hak milik akibat perbuatan hukum jual beli maka belum ada aturan atau payung hukum yang jelas dan pasti terhadap pencoretan buku letter c di buku desa setelah dilakukannya peralihan hak atas obyek tanah dalam buku letter c tersebut.

Menurut penulis, tindakan pencoretan atau tidak melakukan pencoretan oleh pihak kelurahan terhadap buku letter c tentunya harus di dasari dengan peralihan hak atas tanah yang melandasinya antara lain karena adanya jual beli, tukar menukar, hibah, waris, wakaf, pemasukan dalam perusahaan atau segala bentuk peralihan hak atas tanah lainnya sehingga tindakan pencoretan atau tidak melakukan pencoretan oleh lurah terhadap buku letter c memiliki keabsahan. Keabsahan berasal dari hukum Belanda “*rechtmatig*” yang dapat diartikan sebagai “berdasarkan atas hukum”. Dalam bahasa Inggris, istilah keabsahan disebut dengan “*legality*” yang mempunyai arti “*lawfulness*” atau sesuai dengan hukum. Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsep negara hukum (*rechtsstaat*) yang mana tindakan pemerintahan dalam hal ini adalah pemerintah desa (Kepala Desa/Lurah) harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur “*rechtmatig van het bestuur*”, yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah.

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disingkat menjadi UUAP menyatakan bahwa: “Pertama, setiap Keputusan dan/atau Tindakan harus ditetapkan dan/atau dilakukan

⁴ <https://suduthukum.com/2017/05/sertipikat-palsu.html> diakses tanggal 4 Mei 2024 pukul 20.00 WIB

oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang berwenang. Kedua, badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan: peraturan perundangundangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB). Ketiga, Pejabat Administrasi Pemerintahan dilarang menyalahgunakan Kewenangan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan”.

Berdasarkan penjelasan pasal di atas maka menurut penulis bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dikatakan sah apabila dilakukan oleh instansi/pejabat yang berwenang. Badan/pejabat yang berwenang adalah badan/pejabat yang berwenang untuk bertindak baik berdasarkan mandat atau kewenangan atau berdasarkan kewenangan. Sebaliknya, jika Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) ditetapkan oleh badan/pejabat yang tidak berwenang, maka KTUN tersebut batal demi hukum (nietig van rechtwege). Prinsip tentang legalitas tindakan/keputusan pemerintah meliputi a) kewenangan, b) prosedur dan c) isi. Kewenangan dan prosedur adalah dasar legalitas formal yang menimbulkan asas *praesumptio iustae causa/vermoden van rechtmatig/validitas* tindakan pemerintah, sementara berdasarkan isi atau substansi akan menimbulkan legalitas materiil. Ketiga komponen legalitas harus dipenuhi, jika tidak maka akan mengakibatkan cacat yuridis suatu tindakan/keputusan pemerintahan. Wewenang, Setiap penetapan KTUN harus didasarkan pada wewenang yang sah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) UUAP. Wewenang merupakan isyarat yang harus dipenuhi dalam tindak pemerintahan, artinya tindakan pemerintahan harus didasarkan pada norma wewenang yang diterimanya, baik yang diperoleh secara atribusi, delegasi, maupun mandat.

Berkaitan dengan masalah yang diteliti maka Kepala Kelurahan pada dasarnya tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pencoretan dan perubahan nama yang tertera pada buku letter c. Buku letter c adalah buku atau kumpulan catatan pembayaran pajak atau yang disebut Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang tersimpan di kantor Kelurahan setempat. Melihat penjelasan tentang IPEDA atau Buku letter c diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang berhak atau berwenang dalam melakukan pencoretan pada IPEDA atau Buku letter c adalah Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Indonesia yang saat ini telah berganti nama menjadi Direktorat Pajak Dan bumi sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga terkait dengan pertanggungjawaban Kepala Desa/Kelurahan terhadap pencoretan buku letter c bukan merupakan tanggungjawabnya.

Aturan tentang pencoretan dan perubahan nama yang tertera dalam Letter c memang menjadi wewenang Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Indonesia, namun pada kenyataannya Letter c tersebut disimpan dan diawasi oleh Kepala Kelurahan setempat, dimana pada kenyataannya justru pihak Kepala Kelurahan yang sering kali melakukan pencoretan pada Buku letter c. Menurut penjelasan Pasal 24 Ayat (1) huruf l Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa riwayat tanah seharusnya dibuat oleh Dirjen PBB, namun dalam fakta lapangan yang terjadi berbeda dengan aturan yang ada, riwayat tanah dalam praktiknya dibuat oleh Kepala Kelurahan setempat.

Prosedur juga memiliki peranan yang sangat penting dalam penetapan KTUN.

Prosedur berfungsi untuk mewujudkan legitimasi, transparansi dan tanggungjawab serta perlindungan terhadap hak dan kepentingan warga negara. Bahkan Juli Ponce menyatakan bahwa prosedur merupakan “legal shield” bagi pemenuhan hak dan kepentingan warga negara. Berdasarkan masalah yang di teliti dalam skripsi ini, dimana pencoretan dan perubahan nama pada buku letter c juga harus melalui prosedur yang tepat. Sebagaimana termuat dalam Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan bahwa: “Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila: Terdapat kesalahan prosedur; atau Terdapat kesalahan substansi”. Menurut penulis setiap pencoretan dan perubahan nama pada buku letter c harus berlandaskan pada Peralihan Hak Atas tanah. Peralihan yang dimaksud adalah pemindahan hak suatu pemilik tanah berdasarkan alas hukum yang jelas. Prosedur yang tidak dijalankan sebagaimana mestinya akan mengakibatkan pencoretan dan perubahan nama pada buku letter c tidak terlegitimasi, tidak transparansi dan tidak dapat dipertanggungjawabkan. Beberapa permasalahan yang terjadi misalnya tidak adanya peralihan hak atas tanah berupa Jual Beli, Waris, Hibah, Wakaf, Inbreng ataupun bentuk peralihan hak atas tanah lainnya dari penjual kepada pembeli atau dapat dikatakan cacat prosedur. Prosedur yang tidak dilewati tersebut mengakibatkan pencoretan dan perubahan nama dalam buku letter c menjadi batal demi hukum. Sedangkan tindakan pencoretan buku letter c yang sudah melalui prosedur tentunya memiliki legitimasi.

Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang dilarang untuk melakukan tindakan sewenang-wenang atau tindakan penyalahgunaan wewenang. Tindakan sewenang-wenang terkait dengan apa dasar pertimbangan pejabat yang berwenang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga sangat erat kaitannya dengan dasar berfikir pejabat yang berwenang. Tindakan penyalahgunaan wewenang terkait dengan tujuan ditetapkannya Keputusan Tata Usaha Negara tentang penyalahgunaan wewenang. Pejabat yang berwenang menetapkan Keputusan Tata Usaha Negara menggunakan kewenangannya dengan tujuan selain tujuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 10 Ayat (1) yang menyatakan bahwa : Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas: Kepastian hukum; Kemanfaatan; Ketidakberpihakan; Kecermatan; Tidak menyalahgunakan kewenangan; Keterbukaan; Kepentingan umum; dan Pelayanan yang baik”. Kepala Desa/Lurah dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara harus berpedoman pada Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dimana pada huruf E termuat asas tidak menyalahgunakan wewenang. Yang dimaksud dengan “asas tidak menyalahgunakan kewenangan” adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan. Menurut Pasal 18 Ayat (1) UUAP yang menyatakan bahwa: Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dikategorikan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Ayat (2) huruf a apabila Keputusan dan/atau Tindakan yang dilakukan: Pertama melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang; Kedua melampaui batas wilayah berlakunya Wewenang; dan/atau ketiga bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian Kepala Desa/Lurah diberikan kewenangan untuk melakukan pencoretan terhadap buku letter c yang sudah beralih dengan dasar adanya peralihan hak atas tanah berupa Jual Beli, Waris, Hibah, Wakaf, Inbreng ataupun bentuk peralihan hak atas tanah lainnya. Sedangkan tindakan Kepala Desa/Lurah yang tidak melakukan pencoretan buku letter c setelah terjadinya peralihan hak akibat adanya Jual Beli, Waris, Hibah, Wakaf, Inbreng ataupun bentuk peralihan hak atas tanah lainnya menurut Penulis tidak mempunyai implikasi yuridis karena itu hanya merupakan kewenangan administratif saja dari Kepala Desa atau Lurah. Untuk tindakan Kepala Desa/Lurah yang telah mencoret dan menerbitkan nama dalam buku letter c tanpa adanya dasar peralihan hak atas tanah dan bertentangan dengan Pasal 23 UUPA, dimana setiap peralihan hak atas tanah harus didasari dengan dasar peralihan hak atas tanah seperti jual-beli, waris, tukar menukar dan jenis peralihan hak atas tanah lainnya dapat dikatakan telah melampaui wewenang.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pembeli Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Obyek Yang Belum Dilakukan Pencoretan Dalam Buku Letter C

Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pembeli Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Obyek Tanah Yang Belum Dilakukan Pencoretan Dalam Buku Letter C adalah adanya perbuatan hukum berupa jual beli yang dibuat dengan akta PPAT yang menjadi landasan terbitnya sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Terhadap buku Letter C yang belum dilakukan pencoretan atau perubahan status kepemilikan tanah yang sudah terbit sertifikat hak miliknya maka pemegang sertifikat Hak Milik Atas Obyek Tanah itu adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Secara umum, kekuatan pembuktian sertifikat tanah lebih kuat dibandingkan dengan Letter C atau Surat Keterangan Tanah (SKT). Hal ini karena sertifikat tanah adalah dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah. Sertifikat tanah juga menyediakan informasi yang lebih lengkap dan terperinci tentang tanah, termasuk status kepemilikan, batas-batas tanah, dan lain sebagainya.

Menurut penulis berkaitan dengan buku Letter C yang belum dilakukan pencoretan atau perubahan status kepemilikan tanah yang sudah terbit sertifikat hak miliknya maka tidak berdampak atau mempengaruhi kepemilikan dari pemegang sertifikat hak milik atas obyek tanah tersebut. Tetapi perlu diperhatikan bahwa tidak melakukan pencoretan buku register desa dalam situasi tertentu bisa berdampak pada kejelasan status kepemilikan tanah dan dapat menimbulkan masalah hukum. Beberapa akibat dari tidak melakukan pencoretan buku register desa:

Ketidakjelasan status kepemilikan tanah: Jika tidak dilakukan pencoretan buku register desa, maka status kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku register desa masih dianggap sah dan berlaku. Hal ini bisa menimbulkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah ketika terjadi perubahan kepemilikan tanah, seperti pembelian, warisan, atau pemberian hadiah.

Potensi sengketa tanah: Ketidakjelasan status kepemilikan tanah yang terjadi karena tidak dilakukan pencoretan buku register desa bisa menimbulkan potensi sengketa tanah di kemudian hari. Hal ini bisa berdampak pada pihak yang merasa

memiliki hak atas tanah yang sama, seperti adanya klaim kepemilikan yang tumpang tindih.

Masalah hukum: Jika terjadi sengketa tanah yang tidak bisa diselesaikan secara damai, maka masalah hukum bisa muncul. Ini bisa berdampak pada biaya hukum yang tinggi dan bisa mengambil waktu yang lama untuk diselesaikan.

Oleh karena itu, penting untuk melakukan pencoretan buku register desa jika terjadi perubahan kepemilikan tanah. Hal ini penting agar status kepemilikan tanah menjadi jelas dan tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Perlindungan pemegang sertifikat hak milik (SHM) atas obyek tanahnya yang belum dicoret dari buku register desanya dijamin oleh hukum. Sebagai pemegang SHM, pemegang SHM memiliki hak kepemilikan yang sah dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pencoretan buku register desa yang sudah terbit sertifikat hak miliknya memiliki arti penting dalam memastikan keabsahan pendaftaran tanah dan melindungi hak kepemilikan tanah seseorang. Menurut penulis beberapa arti penting dari pencoretan buku register desa:

Memperbaiki kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran tanah: Pencoretan buku register desa dapat dilakukan jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran tanah yang tercatat di dalam buku register desa tersebut. Dengan melakukan pencoretan, kesalahan atau kekeliruan tersebut dapat diperbaiki sehingga kepemilikan tanah dapat tercatat dengan benar di BPN.

Mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah: Jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pendaftaran tanah yang tidak segera diperbaiki, dapat menimbulkan sengketa kepemilikan tanah di masa yang akan datang. Dengan melakukan pencoretan buku register desa, hal ini dapat dicegah sehingga pemilik hak atas tanah dapat mempertahankan hak kepemilikan tanahnya dengan baik.

Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah: Pencoretan buku register desa dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah dan masyarakat bahwa sistem pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN sudah berjalan dengan baik dan benar.

Memperkuat transaksi jual-beli tanah: Dalam transaksi jual-beli tanah, bukti kepemilikan tanah yang sah dan benar sangat diperlukan. Dengan melakukan pencoretan buku register desa, kepemilikan tanah dapat tercatat dengan benar sehingga transaksi jual-beli tanah dapat dilakukan dengan lebih mudah dan aman.

Dengan demikian, pencoretan buku register desa yang sudah terbit sertifikat hak miliknya memiliki arti penting dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi hak kepemilikan tanah seseorang.

KESIMPULAN

Kepala BPN memiliki pertanggungjawaban yang penting dalam proses jual beli tanah berstatus letter C. Dalam hal ini, kepala BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa dokumen-dokumen terkait dengan tanah tersebut lengkap dan sah. Kepala BPN harus memeriksa dengan teliti bahwa dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam proses jual beli tanah letter C, seperti surat ukur tanah, surat keterangan kepemilikan, dan surat izin penggunaan tanah telah sesuai dan lengkap. Jika kepala BPN melakukan kelalaian dalam memeriksa dokumen tersebut, dan ternyata ada kecacatan

pada dokumen tersebut, maka kepala BPN dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Sedangkan Lurah bertanggung jawab untuk mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) yang menyatakan bahwa tanah yang akan dijual tersebut adalah tanah hak milik seseorang atau badan hukum tertentu. SKT ini menjadi persyaratan utama untuk memproses pembuatan akta jual beli oleh PPAT. Sementara itu, PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah, baik untuk tanah hak milik maupun tanah hak guna bangunan. PPAT bertugas untuk memeriksa keabsahan dokumen dan informasi terkait tanah yang akan dijual, serta mengecek apakah terdapat sengketa atau permasalahan hukum terkait tanah tersebut. Setelah semua persyaratan terpenuhi, PPAT akan membuat akta jual beli yang menjadi bukti sah bahwa tanah tersebut telah berpindah tangan dari penjual ke pembeli.

Perlindungan hukum terhadap ahli waris pembeli yang memiliki sertifikat hak milik atas obyek tanah yang belum dilakukan pencoretan dalam Buku Letter C membutuhkan analisis situasi yang spesifik. Pertama-tama, penting untuk memahami bahwa pencoretan dalam Buku Letter C merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencatat perubahan kepemilikan atas tanah. Pencoretan ini harus dilakukan segera setelah sertifikat hak milik diterbitkan dan tanah tersebut secara sah dialihkan kepada pihak lain. Jika sertifikat hak milik atas obyek tanah belum dicoretkan dalam Buku Letter C, maka hal ini dapat menyebabkan keraguan terhadap keabsahan kepemilikan tanah tersebut. Namun, di sisi lain, pemilik sertifikat hak milik memiliki hak yang dilindungi oleh undang-undang untuk mempertahankan kepemilikan atas tanah tersebut. Oleh karena itu, jika pembeli telah membeli tanah secara sah dan memperoleh sertifikat hak milik, maka mereka dapat menggunakan sertifikat tersebut sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Namun, jika terdapat masalah pada status keabsahan sertifikat, pembeli perlu segera mengambil tindakan hukum untuk memastikan status kepemilikan mereka. Pembeli yang memiliki sertifikat hak milik yang belum dicoretkan dalam Buku Letter C dapat melindungi hak-haknya dengan menggunakan jalur hukum yang tersedia, seperti mengajukan gugatan kepada pihak yang menyebabkan keraguan atas keabsahan sertifikat tersebut atau mengajukan permohonan pencoretan kepada BPN.

REFERENCES

Literatur Buku:

- _____, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, Andy, 2014, *Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya.
- Ismaya, Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*. Cetakan ke-1. Graha Ilmu, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

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

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

Jurnal :

Asmo Sugeng, Tedjo. "Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis Dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah". Jurnal Ilmiah Fenomena. Universitas Abdurachman Saleh, 2017.

Dezy Ari Utami, Ketut. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan". Arena Hukum. Universitas Brawijaya, 2014.

Dwicahyo Wanda, Hendry, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C". Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam. Vol. 7 No. 2. Surabaya: Universitas Narotama Surabaya, 2017.

Fajar Novita, Cici. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)". Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Universitas Tadulako Palu, 2014.

Isla, Muhammad Romzul, "Analisis Yuridis Pencoretan Buku Kerawangan/Letter C Oleh Kepala Kelurahan Tanpa Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", Jurnal Hukum Novum, Vol.5 No.3, Universitas Negeri Surabaya, 2018.

Kurniawati, Leny. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah". Hukum dan Kenotariatan. Pascasarjana Universitas Islam Malang, 2018.

M. Rampengan, Yulyanti, "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960". Lex Administratum. Vol. 4 No. 4 Manado:Universitas Sam Ratulangi, 2016.

Natsir Asnawi, M. "Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer". Jurnal Penelitian. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2017.

Oktaviani P., Annisa, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)". Jurnal Verstek. Vol. 7 No. 1. Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2019.

Rahayu, Sri, Ita, "Analisis Yuridis Fungsi Letter C Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang", Skripsi, Universitas Negeri Semarang , Semarang, 2016.

Saadhy, Arief, Pius Triwahyudi, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi H, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten

- Sukoharjo”, dalam Repertorium, Jurnal Pemikiran dan Penelitian Bidang Keperdataan dan Kenotariatan, Program Magister (S-2) Kenotariatan Hukum UNS, edisi no. I Vol. 3, 2016.
- Sembiring, Julius. “Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum”. Mimbar Hukum. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2011.
- Siregar, Kiki Ratna Patricia, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah, Yang Telah Diterbitkan Sertifikatnya Atas Nama Pihak Lain (Studi Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 Di Kecamatan Tarutung Kabupaten Tapanuli Utara”)), Skripsi, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014.
- Suparyono, Edy, “Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur”, Skripsi, Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Wihardi, Didik, Andri Hernandi, Rizki Abdulharis, Alfita Puspita Handayani, “Sistem Konversi Hak Atas Tanah Adat Kampung Naga”. Jurnal Sosioteknologi, Edisi 20 Tahun 9, Agustus 2010, Bandung, 2010.
- Wijayanti, Putri, Ana Silviana, Sri Wahyu Ananingsih, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/PN.Smg)”. Diponegoro Law Journal. Fakultas Hukum. Universitas Diponegoro. 2017.
- Yonatan, Harris, Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”. Jurnal Negara Hukum. Volume 2 No. 2. Jakarta: Badan Keahlian DPR RI, 2011.
- Zulhadji, Ardiansyah, “Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, Lex Crimen, Volume. 5, Nomor a/April-Juni, 2016.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 45/Pdt.G/2019/PN Btl.