

ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PERUBAHAN AKTA TANAH *LETTER C* MENJADI SERTIFIKAT HAK MILIK DI KABUPATEN SEMARANG

Sea Leony Elfine¹, Indra Yuliawan²

^{1,2}Universitas Ngudi Waluyo

¹Sealeony.sl@gmail.com, ²indrayuliawan@yahoo.com

Abstract

Public awareness is still low regarding land ownership rights registration. There are still many people who only have proof of land ownership in the form of Letter C. The role of the Land Deed Making Officer in the process of transferring land rights has a very important role, especially in helping the community to make deeds as evidence of legal acts regarding land rights or Property Rights of Apartment Units. Based on PP No. 24 of 2016 concerning PPAT regulations, PPAT is a Public Official who is authorized to make authentic deeds, certain legal acts regarding land rights or ownership rights of apartment units. According to Government Regulation (PP) Number 18 of 2021 concerning land registration, it explains that land registration is a series of activities carried out by the government continuously, continuously and regularly including the collection, processing, bookkeeping, and presentation as well as maintenance of physical data and legal data. From the research conducted by the author in Semarang Regency, it is known that the Semarang Regency community does not utilize the services of PPAT as a public official who is authorized by the state/government to make authentic deeds, certain legal acts regarding land rights or ownership rights to apartment units on the grounds that the costs are considered more expensive compared to the costs incurred if the community uses the services of PPAT. This is the background of the author in writing. From the results of the study, it is known that PPAT has a function as an official assigned by the Minister of Agrarian Affairs/BPN to carry out certain activities according to government regulations and applicable laws and regulations in terms of making Land Ownership Certificates. The task of PPAT is to provide services to all people who need an explanation of the authority and function of the PPAT.

Keywords: Legal Analysis, Authority of Land Deed Making Officials, Changes to Land Deed.

Article History

Received: March 2025

Reviewed: March 2025

Published: March 2025

Plagiarism Checker No 234

Prefix DOI : Prefix DOI :
10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed under

a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

Abstrak

Kesadaran masyarakat masih rendah dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah. Masih banyak masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah berupa *Letter C*. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting khususnya dalam membantu masyarakat untuk membuat akta sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 2016 tentang peraturan PPAT, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kabupaten Semarang diketahui bahwa Masyarakat Kabupaten Semarang kurang memanfaatkan jasa PPAT sebagai pejabat umum yang di beri kewenangan oleh negara atau pemerintah untuk membuat akta otentik, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan alasan adanya anggapan biaya yang lebih mahal dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan jika masyarakat memanfaatkan jasa PPAT. Hal tersebut yang menjadi latar belakang penulis dalam penulisan. Dari hasil penelitian diketahui bahwa PPAT mempunyai kewenangan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Menteri Agraria atau BPN untuk melaksanakan kegiatan tertentu yang menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan Sertifikat Hak Milik. Adapun tugas PPAT adalah memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan tentang kewenangan dan fungsi PPAT tersebut.

Kata kunci: Analisis Yuridis, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perubahan Akta Tanah.

A. PENDAHULUAN

Berdasarkan isi dalam Perundang-Undangan Pokok Agraria, seluruh tanah yang ada di wilayah negara Republik Indonesia berada dalam kekuasaan negara, dengan maksud bahwa tidak diberikan hak bagi pihak tertentu (baik orang atau badan hukum) di atas tanah tersebut. Oleh karena itu maka di atas tanah tersebut disebut sebagai tanah yang secara langsung dalam kekuasaan negara sedangkan jika terdapat hak yang dimiliki pihak lain atas tanah tersebut maka status tanah tersebut adalah tanah hak.

Pengertian tanah sebagai objek hak atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan pokok dalam UUPA pada pasal 4 di mana disebutkan bahwa yang dimaksud hak atas tanah yaitu hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹ Keberadaan tanah yang memiliki nilai besar dalam kehidupan manusia dan sering menimbulkan berbagai permasalahan. Meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kepemilikan tanah namun seiring dengan keadaan tersebut semakin terbatasnya luas tanah, juga berakibat besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Ketidakeimbangan antara luas tanah yang tidak bertambah tetapi semakin meningkatnya jumlah orang yang membutuhkan tanah akan mendorong potensi terhadap munculnya konflik dan adanya masalah-masalah yang terkait dan atau diakibatkan oleh peralihan hak atas tanah. Negara berkewajiban memberi jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah melalui pendaftaran hak tanah. Dalam rangka tersebut maka pemerintah mengeluarkan beberapa peraturan perundangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah di antaranya adalah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang termuat di *Staatsblaad* Nomor 104 tahun 1960, selain itu terdapat PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang termuat di *Staatsblaad* Nomor 58 tahun 1996, PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang termuat di *Staatsblaad* Nomor 59 tahun 1997, PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang termuat di *Staatsblaad* Nomor 52 tahun 1998, dan Peraturan Kepala BPN Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.²

Di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa di semua wilayah negara Republik Indonesia diselenggarakan pendaftaran hak atas tanah yang sifatnya *recht kadaster* mencerminkan kepastian hukum setiap hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti yang kuat yang disebut Sertifikat. Namun sampai saat ini masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah tidak sesuai prosedur dan yang paling sering ditemui adalah masih banyak tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan tanah secara sah dalam hukum misalnya masih berupa *Letter C* atau *Letter D* dan belum berupa Sertifikat Hak Milik. Pendaftaran hak tanah akan memberikan jaminan atas kepastian dalam hukum dan memberi perlindungan secara hukum bagi pemilik hak tanah, atau satuan rumah susun, dan hak-hak atas tanah lain yang terdaftar akan diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai bukti bahwa tanah sudah terdaftar. Hal ini merupakan tujuan utama pelaksanaan pendaftaran hak tanah sebagaimana diamanatkan dalam pasal 19 UUPA. Selain untuk itu juga akan memberi informasi pada semua pihak yang berkepentingan, terutama pemerintah. Pendaftaran hak tanah dilakukan supaya lebih mudah mendapatkan data yang

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 4

² Urip Santoso, 2015, Perolehan Hak Atas Tanah, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenadamedia Group, Jakarta.

dibutuhkan terutama berhubungan dengan tindakan hukum yang berkaitan bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Selain itu tujuan pendaftaran hak tanah juga dilakukan agar terselenggara administrasi pengaturan tanah yang tertib dan baik di Indonesia.³

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, mulai dikenal luas oleh masyarakat sejak pemerintah memberlakukan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan pelaksanaan bagi UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sesuai perundang-undangan tersebut, ditetapkan ketentuan bahwa PPAT menjadi pejabat yang fungsinya untuk membuat akta otentik yang dimaksudkan untuk memberikan hak baru atas tanah, memindahkan hak tanah, atau membebaskan hak tanah. Agar dapat memenuhi ketentuan dalam aturan undang-undang dan menjamin perlindungan dan kepastian secara hukum maka setiap upaya untuk memperoleh dokumen yang sah terhadap hak atas tanah harus dibuat akta oleh PPAT dan harus di hadapan PPAT. Pada suatu upaya mengalihkan hak tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka perjanjian yang dilakukan tetap sah bagi semua pihak, namun tanpa dibuat akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka nantinya tanah yang dimaksud secara dokumen tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan negara atau ganti nama ke pemilik yang baru.

Dengan demikian dalam proses perubahan dokumen kepemilikan tanah sangat memerlukan peran pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini sesuai dengan isi Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan bantuan pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai pelaksana kegiatan tertentu dalam hal pendaftaran hak tanah. Membantu sebagaimana dimaksud pada isi pasal 6 ayat 2 pada PP Nomor 24 tahun 1997 bukan berarti PPAT adalah bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sehingga menerima perintah, tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah berada di bawah kewenangan BPN dan memiliki kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Menurut Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat umum dengan wewenang dalam membuat akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang spesifik tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, di mana disebutkan bahwa pejabat PAT berwenang membuat akta autentik tentang seluruh perbuatan hukum seperti ditunjukkan pada pasal 2 ayat 2 tentang hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang berada di wilayah daerah kerja pejabat PAT tersebut. Sesuai PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat 1 tentang Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika telah dibuktikan dengan terbitnya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan dan aturan undang-undang yang berlaku.⁴

³ Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Edisi. Revisi. Cetakan 8. Jakarta : Djambatan.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1)

Akta otentik tentang hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti yang sah atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan ini adalah peralihan hak atas tanah, dan berdasarkan akta tersebut tindakan peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan secara dokumen dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan negara setempat. Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi pelaku pelaksana di awal serangkaian tindakan untuk memberi bantuan pada Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan sebagian dari seluruh tahap dalam pendaftaran tanah berupa pembuatan akta bagi perbuatan hukum yaitu peralihan hak atas tanah agar nantinya dapat digunakan untuk dasar dalam pendaftaran hak tanah. Pejabat PAT adalah pejabat publik yang diangkat atau ditunjuk oleh badan pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta khusus, sehingga jika dilakukan tidak di hadapan PPAT maka peralihan hak atas tanah bis dinyatakan tidak sesuai persyaratan formil dan juga tidak mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas maka menjadi dasar penelitian ini untuk melakukan analisis yuridis terhadap kewenangan pejabat pembuat akta tanah pada proses perubahan dokumen kepemilikan tanah terutama yang masih berupa *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Semarang.

B. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Empiris dengan jenis pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*) yang berarti bahwa penelitian ini melakukan analisis dengan didasarkan pada berbagai informasi dan sumber data dari berbagai bahan hukum primer, sekunder, dan tersier di bidang ilmu hukum. Model desain penelitian yang digunakan dalam metode penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Menurut Bogdan dan Taylor penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis merupakan metode penelitian yang menganalisa dan menjabarkan data dengan mendeskripsikannya melalui kata-kata secara tertulis dari informan maupun hasil observasi dari kejadian yang diamati. Pendekatan deskriptif analitis dapat membantu suatu penelitian kualitatif untuk melakukan analisa dan pelaporan atas data penelitian yang diperoleh dengan lebih mendalam dan bermakna. Pertimbangan yang mendasari penelitian ini untuk menggunakan metode deskriptif analitis adalah akan membantu dalam menggambarkan dan menguraikan data penelitian untuk menjawab permasalahan yang diperoleh setelah peneliti dan nara sumber terhubung dalam proses penggalan data.

Nara sumber dalam penelitian ini memberikan penjelasan mengenai pandangan maupun pengalaman yang kemudian dikembangkan oleh peneliti dengan dihubungkan pada data pendukung seperti kajian pustaka maupun penelitian terdahulu yang relevan. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan data secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan dengan menggunakan pendekatan hukum untuk menjelaskan mengenai kewajiban dan kewenangan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Semarang.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses perubahan akta tanah dari *Letter C* ke Sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah no 18 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah pengelolaan hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan data yuridis dari setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, badan hukum dan instansi pemerintah. Dalam pelaksanaannya, definisi di atas dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Berkaitan dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik yang dilakukan oleh nara sumber dalam penelitian diketahui bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain sebagai berikut: Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pendampingan terhadap pihak penghadap (masyarakat) untuk mengajukan Permohonan Pendaftaran akta tanah ke pihak Kantor Pertanahan. Sebelum melakukan pengajuan permohonan ke kantor pertanahan maka Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta pihak penghadap untuk melengkapi dokumen yang diperlukan di antaranya fotokopi identitas, KK, kutipan *Letter C*, surat nikah dan lain-lain. Kemudian mendampingi pihak penghadap untuk mengurus berkas ke kantor kelurahan yang berupa Surat Keterangan Tidak Bersengketa, Keterangan Riwayat Tanah, dan Keterangan Penguasaan Tanah. Berdasarkan hasil penelitian dengan Notaris PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn pada 19 Februari 2025 proses pertama yang dilakukan untuk perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik adalah melakukan pengecekan terhadap *Letter C* tanah persil yang dimaksud ke kantor kelurahan Desa.

Proses selanjutnya pembuatan peta bidang atau gambar yang dilakukan petugas PPAT dari kantor Notaris PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn yang dilakukan kurang lebih 2 bulan. Setelah selesai pembuatan peta bidang oleh petugas PPAT dan kelengkapan surat, selanjutnya Notaris PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn mendatangi Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut terdaftar yaitu di Ungaran. Di Kantor Pertanahan atau BPN (Badan Pertanahan Nasional) kemudian Notaris PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn melakukan beberapa prosedur pendaftaran *Letter C* menjadi SHM. Setelah proses pendaftaran ke BPN menunggu kurang lebih 1-2 minggu untuk jadwal sidang Panitia A. Setelah semua dokumen yang diperlukan lengkap, PPAT akan menerima tanda terima dari Kantor Pertanahan setempat. Kemudian, petugas dari Kantor Pertanahan tersebut akan mengunjungi lokasi tanah untuk melakukan pengukuran dan pemeriksaan tanah secara langsung. Pengukuran ulang ini dilakukan untuk memastikan jika batas-batas tanah telah sesuai dan hasil pengukurannya akurat. Pada proses pendaftaran tanah *Letter C* hal yang kerap di jumpai adalah perbedaan luas tanah antara yang tertera di surat dengan fisik tanahnya inilah yang sebenarnya harus di waspadai oleh PPAT. Kemudian hasil dari pengukuran ulang dan pengecekan data serta surat-surat tersebut akan dicetak dan dipetakan oleh Kantor Pertanahan. Pengukuran ulang juga dihadiri oleh Panitia A yaitu tugas BPN untuk menjamin hak dari pemohon dan untuk mengumumkan atas pendaftaran tanah tersebut serta tidak ada pihak yang keberatan atau dirugikan. Setelah tidak ada pihak yang mengajukan keberatan maka BPN akan menerbitkan SK atas hak tanah. Pendaftaran SK Hak untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik. Kemudian PPAT harus menunggu sampai Sertifikat Hak Milik atas tanah

tersebut jadi dan kemudian PPAT bisa mengambil berkas dokumen di kantor BPN. Berdasarkan hasil riset di PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn di temukan contoh kasus mengenai prosedur peralihan dari *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik.

Beberapa prosedur yang dilakukan adalah sebagai berikut: Pada pertengahan bulan april 2024 Bapak VR membeli tanah dari ibu SS selaku penjual dalam bentuk surat atas tanah *Letter C*. Kemudian akhir april 2024 bapak VR melakukan permohonan perubahan *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik kepada PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn. Proses pertama setelah bapak VR mengajukan permohonan perubahan *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik yang di lakukan PPAT Khifni Kafa Rufaida, SH, M.Kn adalah menanyakan surat kelengkapan antara lain *fotocopy Letter C* dan KTP asli. Setelah PPAT memiliki *fotocopy Letter C* dan KTP asli proses selanjutnya mengunjungi kantor Kelurahan. Menyampaikan maksud dan tujuan untuk meminta Surat keterangan bahwa tanah tidak bersengketa dan meminta legalisir *Letter C*. Surat ini diperlukan untuk memastikan bahwa status tanah tersebut sedang tidak bersengketa dengan pihak lainnya. Surat ini juga dibutuhkan untuk memastikan bahwa pemohon adalah pemilik tanah yang sah atau pemilik tanah sebenarnya. Meminta Surat keterangan riwayat tanah, yang menjelaskan riwayat kepemilikan atas tanah tersebut dari waktu ke waktu. Dan meminta Surat keterangan penguasaan tanah dibutuhkan untuk menjelaskan kapan pemohon mulai memiliki tanah tersebut. Setelah selesai pengecekan kelengkapan data di kelurahan, PPAT mengurus pajak beli BPHTB dan pajak jual PPH dikarenakan bapak VR membeli tanah tersebut dari Ibu SS yang dilakukan kurang lebih 1 bulan.

Setelah pembayaran pajak jual beli selesai proses selanjutnya adalah pengajuan ke kantor Badan Pertanahan Nasional BPN. PPAT harus pergi ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut terdaftar. Di Kantor Pertanahan atau BPN (Badan Pertanahan Nasional) PPAT akan melakukan beberapa prosedur pengubahan *Letter C* menjadi Sertifikat hak tanah. Untuk melakukan pengajuan permohonan ini PPAT harus melampirkan beberapa dokumen persyaratan seperti ketiga dokumen yang telah dibuat sebelumnya di Kantor Kelurahan (Surat Keterangan Tidak Bersengketa, Keterangan Riwayat Tanah, dan Keterangan Penguasaan Tanah, Kutipan *Letter C*, Fotokopi KK dan KTP Pemohon, Fotokopi PBB untuk tahun berjalan dan Bukti peralihan tanah lainnya apabila ada). Serta surat pernyataan yang menyatakan bahwa pemilik sudah memasang batas tanah.

Setelah semua syarat permohonan lengkap dan sudah masuk di kantor badan pertanahan nasional, proses selanjutnya menunggu sidang panitia A. Sidang di lakukan di kantor kelurahan yang melibatkan petugas BPN, PPAT, bapak VR, ibu SS, petugas kelurahan dan kepala desa. Tugas-tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut: Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap, melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah, mencatat sanggahan atau keberatan dan hasil penyelesaiannya dan membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan. Jika berkas dan lokasi sesuai dengan data pemohon proses selanjutnya panitia A meminta tanda tangan dan stempel kepala Desa. Setelah mendapat tanda tangan dan stempel dari kepala desa, berkas di bawa petugas BPN untuk dilakukan pendaftaran tanah. Pengumuman dari BPN dalam proses ini memakan waktu kurang lebih 60 hari kerja sejak ditandatangani kepala desa. Di pastikan 60 hari tersebut tidak ada pihak yang keberatan atau dirugikan. Setelah tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau kerugian maka BPN akan menerbitkan SK atas

hak tanah. Setelahnya PPAT harus menunggu sampai Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut jadi. Kemudian langkah terakhir PPAT bisa mengambilnya di kantor BPN. Kurang lebih biaya yang di habiskan oleh bapak VR untuk peralihan tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik sebesar Rp 20.000.000, ini sudah termasuk biaya pajak BPHTB dan PPH untuk ukuran tanah sawah 1.000 meter. Besaran biaya proses peralihan *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik tidak selalu sama tergantung luas objek dan zona lokasi desa dan kota. Untuk wilayah desa pajak yang harus dibayar masih rendah dan untuk wilayah kota pajak yang dibayarkan cukup tinggi.

Berdasarkan uraian proses di atas maka dapat dikemukakan beberapa hal berikut:

- a. PPAT mempunyai kewenangan dalam mengurus peningkatan kualitas bukti hak atas tanah khususnya pada tanah dengan bukti masih berupa *Letter C*. Meskipun bukti hak atas tanah berupa *Letter C* merupakan bukti kepemilikan tanah secara adat dan sampai saat ini masih diakui keberadaannya namun ini menjadi tugas utama PPAT untuk memberikan informasi yang baik melalui sosialisasi dan penyuluhan pada pemilik bukti hak tanah berupa *Letter C* agar lebih taat terhadap aturan hukum yang berlaku yaitu memiliki Sertifikat Hak Milik tanah bukan menyimpan yang masih berupa *Letter C*.
- b. PPAT memang mempunyai kewenangan dalam hal ini akan tetapi PPAT juga wajib untuk selalu berhati-hati dalam melaksanakan kewenangannya terutama untuk peningkatan kualitas bukti hak atas tanah.
- c. PPAT dapat pula menjadi subjek terhadap pekerjaan-pekerjaan yang telah ditanganinya sebagai akibat kurangnya prinsip kehati-hatian, karena kembali lagi kepada kewenangan PPAT itu sendiri (dapat melakukan perbuatan sewenang-wenang).

Upaya yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila terjadi permasalahan dalam proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik

Berdasarkan Pengaturan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 50 ayat (1) sampai (4), dimana tata cara yang disebutkan pada ketentuan tersebut adalah atas ketentuan untuk melakukan *renvoi* pada Minuta Akta. Sedangkan, pada praktiknya *renvoi* bisa saja terjadi ketika Salinan Akta sudah dikeluarkan. *Renvoi* itu sendiri yaitu pembetulan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam Minuta Akta yang telah ditandatangani. Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila terjadi permasalahan dalam proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik adalah melakukan suatu tindakan yang disebut *renvoi* akta. Yang dimaksud dengan *renvoi* akta adalah suatu cara yang dilakukan PPAT untuk memperbaiki kesalahan pada akta yang sudah dibuatnya.

Prosedur dalam melakukan *renvoi* akta antara lain adalah *renvoi* akta harus diparaf oleh PPAT, saksi, dan para penghadap sebagai bentuk pengesahan. Jika *renvoi* tidak diketahui oleh para pihak, maka perubahan tersebut dapat dianggap tidak sah. Jika *renvoi* dilakukan tanpa persetujuan para penghadap, maka akan muncul potensi di mana dapat terjadi dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik. Dalam pelaksanaan penelitian ini tidak diketemukan kesalahan atau permasalahan selama proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik sehingga PPAT tidak perlu melakukan tindakan *renvoi* akta.

Sebagai contoh kasus ke dua yaitu terjadi kesalahan di kantor kelurahan atau desa pada saat sidang panitia A berlangsung. Saat pendaftaran proses peralihan bukti hak tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik untuk pendaftaran ke BPN bisa diproses sampai sidang panitia A. Semestinya jika mengikuti proses peralihan hak atas tanah, PPAT sudah melakukan pengecekan data dan meminta surat legalisir dari kelurahan bahwa *Letter C* tersebut sesuai atas nama pemohon dan belum terdaftar menjadi Sertifikat Hak Milik.

Namun yang terjadi pada saat sidang Panitia A berlangsung dan dilakukan pengecekan berkas *Letter C* apakah sudah sesuai dan belum terdaftar menjadi Sertifikat Hak Milik, ternyata surat *Letter C* tersebut sudah terdaftar menjadi Sertifikat Hak Milik akan tetapi pada data di kelurahan/desa tersebut belum dilakukan pencoretan *Letter C* atau belum dicatatkan ulang untuk diperbarui perubahan data menjadi Sertifikat Hak Milik.

Berdasarkan keadaan sebagaimana digambarkan pada uraian di atas maka PPAT melakukan klarifikasi kepada pemohon bahwa *Letter C* tersebut sudah terdaftar menjadi Sertifikat Hak Milik. Jika sudah muncul Sertifikat Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnyanya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan.

Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh disampingi sedikitpun. Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat jika terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan.

PPAT yang membuat akta jual beli kedudukannya sangat penting karena PPAT adalah pejabat yang membuat dan mengesahkan terjadinya jual beli atau peralihan tanah lainnya. Pentingnya kedudukan PPAT dalam menerbitkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum terhadap akta yang dibuat. Itulah sebabnya PPAT harus mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan berbagai peraturan pemerintah yang terkait dengan peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran tanah. Semua tata cara tersebut harus diikuti supaya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT sah menurut hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko hukum terhadap kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta yang dibuat tersebut.

Bagi PPAT sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta maka dituntut untuk bertindak dengan hati-hati sebab pada saat PPAT mendapati adanya ketidakbenaran pada *Letter C* maka sebagai pejabat yang bertindak atas dasar hukum dan perundang-undangan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum baik dalam konteks hukum pidana maupun hukum perdata.

Di dalam rangka pidana, seorang pejabat PAT dapat dilaporkan atas potensi tindakan pemalsuan surat. Kemudian di ranah perdata seorang pejabat PAT dapat digugat pula atas perbuatan melanggar hukum akibat kurangnya memperhatikan prinsip kehati-hatian. Untuk mengatasi hal demikian maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh seorang pejabat PAT adalah memberikan klarifikasi sesuai dengan fungsi PPAT.

Berdasarkan teori yang menjadi kerangka teoritis dalam penelitian ini, di mana sistem hukum yang dikemukakan oleh Lewren M Fridmen dalam bukunya *The Legal System A Social Science Perspective* yang lebih berorientasi dan fokus pada pentingnya budaya hukum dalam masyarakat. Hal ini sebagaimana juga terlihat dalam pemaparan Friedman yang secara umum memandang bahwa dari ketiga komponen dalam sistem hukum, budaya hukum merupakan komponen yang paling penting. Namun demikian, tentu tidak pula mengabaikan penekanan bahwa struktur dan substansi merupakan komponen inti dari sebuah sistem hukum. merupakan aturan-aturan yang berlaku memberikan pedoman kepada PPAT.

Substansi merupakan nilai dan atau aturan, yang berlaku untuk memberikan pedoman kepada subjek hukum dalam melaksanakan tugasnya. PPAT mempunyai tugas, fungsi dan kewenangan yang di berikan oleh negara melalui peraturan PP sehingga apa yang di perbuat oleh PPAT itu mempunyai akibat hukum yakni berupa produk hukum, dalam hal ini adalah akta tanah. Oleh karenanya produk hukum dari seorang PPAT itu mempunyai tujuan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah tersebut.

Peraturan Pemerintah sebagai dasar PPAT menjalankan kewenangannya, PPAT dituntut untuk selalu mematuhi aturan-aturan sehingga apa yang sudah dilakukan tidak keluar dari aturan yang mengatur kewenangannya. Sebagaimana telah diketahui bahwa PPAT mempunyai kewenangan dalam membuat akta autentik karena PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dari negara dalam hal ini BPN, maka akta yang dibuat PPAT diakui sebagai akta autentik.

Struktur hukum yang mengatur kewenangan PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak atas tanah rumah susun maka di dalam mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan, serta memperbarui ketentuan PP Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Selain itu, PP ini juga mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Budaya hukum merupakan sikap kepercayaan, dan harapan masyarakat terhadap keberadaan hukum itu sendiri. Bentuk perlindungan hukum atas tanah menjadi penilaian tersendiri di masyarakat. Sampai dengan saat ini masyarakat mempercayai bahwa kepemilikan *Letter C* itu sudah cukup. Akan tetapi masyarakat belum menyadari bahwa kepemilikan *Letter C* itu tidak beralas hak.

Atas dasar penemuan tersebut maka masyarakat secara luas perlu diberikan edukasi yang lebih baik mengenai penting dan urgensinya mengurus peningkatan kualitas bukti hak atas tanah dari yang semula hanya berupa *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah yang dikuasainya. Pemegang bukti hak tanah berupa *Letter C* tanpa diketahuinya dapat berubah menjadi Sertifikat Hak Milik tanah. Oleh karenanya perlu peningkatan kesadaran hukum agar masyarakat tergugah untuk mengurus peningkatan bukti hak atas tanah khususnya *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik.

PENUTUP**Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan berdasarkan analisis yang dilakukan dalam penelitian Analisis Yuridis Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Perubahan Akta Tanah *Letter C* Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Kabupaten Semarang, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik adalah memberikan pendampingan dan pengarahan kepada pihak penghadap selama proses perubahan akta tanah *Letter C* sampai selesai menjadi Sertifikat Hak Milik. Proses pelaksanaan konversi tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Semarang yaitu dengan melalui beberapa tahap antara lain masyarakat melakukan Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis serta Pengesahannya, Penegasan Peralihan dan Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan Sertifikat, Penyajian Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.
2. Apabila terjadi permasalahan dalam proses perubahan akta tanah *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik, PPAT akan melakukan perbaikan misalnya dengan *renvoi* akta agar tidak muncul potensi gangguan terhadap autentikasi akta dan akibat hukum bagi PPAT sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan proses peralihan akta *Letter C* menjadi Sertifikat maka diuntut untuk berhati-hati sebab pada saat PPAT mendapati adanya ketidakbenaran *Letter C* maka dia pun dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum baik dalam konteks hukum pidana maupun hukum perdata. Di dalam rangka pidana PPAT dapat di laporkan atas rangkaian pemalsuan surat. Kemudian di ranah perdata PPAT dapat di gugat dalam rangka perbuatan melanggar hukum akibat kurangnya kehati-hatian. Oleh karnanya upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT ialah memberikan klarifikasi terkait dengan fungsi PPAT. Upaya dalam menyelesaikan hambatan dalam proses pelaksanaan peralihan bukti hak milik tanah berupa *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik di Kabupaten Semarang adalah Pemerintah beserta Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan masyarakat yang tidak sanggup dalam membiayai pensertifikatan tanahnya. Dalam membangun kesadaran yang tinggi di dalam masyarakat, pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Selain itu pemerintah berkomitmen untuk mengeluarkan kebijakan yang membuat birokrasi di kantor-kantor pemerintahan tidak lagi rumit.

DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 4
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi. Revisi. Cetakan 8. Jakarta: Djambatan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1)