

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebidang tanah ialah salah satu dari sekian banyak sumber daya alam yang memiliki arti penting bagi kehidupan manusia selain dibutuhkan untuk tempat tinggal dan bisa untuk melakukan berbagai aktivitas sosial maupun ekonomi, tanah juga memiliki nilai strategis karena berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat. Dalam perspektif hukum, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda yang mempunyai nilai ekonomis, tetapi juga sebagai objek hak yang harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum dari negara di sebabkan karena itu, keberadaan sistem hukum pertanahan yang mampu menjamin kepastian hak atas tanah menjadi kebutuhan yang sangat manfaat dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara¹.

Landasan utama pengaturan mengenai pertanahan terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi bahwa bumi, air, dan kekayaan alam apapun yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebagai pondasi dari kemakmuran rakyat Indonesia serta ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), UUPA menjadi tonggak pembentukan

¹ Kukuh Kurniawan and Sri Wahyu Handayani, "Kukuh Kurniawan Dan Sri Wahyu Handayani, 'Kepastian Dan Keadilann Hak Atas Tanah Di Indonesia: Analisis Komprehensif Hak Atas Tanah Di Indonesia (Dasar Hukum, Karakteristik, Dan Tantangan Kontemporer),' Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol. 3, No. 5, ," *Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, Dan Hukum* 3, no. 5 (2025): hlm. 6951–6953., <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2328>.

hukum agraria nasional yang bermisi mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah oleh masyarakat.

Pelaksanaan kepastian hukum pada bidang pertanahan adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah pada pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa untuk kepastian hukum hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah, ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi pertanahan bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan².

Pendaftaran atas tanah memiliki peranan yang sangat penting karena menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Menurut Boedi Harsono, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur³Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh jaminan kepastian

² Boedi Harsono, "Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), Hlm. 72–74," n.d., <https://cir.nii.ac.jp/crid/1970586434832296710/holdings>.

³ Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional," Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, 2008, <https://pdrh.law.ui.ac.id/koleksi/detail/64489/hukum-agraria-indonesia-sejarah-pembentukan-undang-undang-pokok-agraria-isi-dan-pelaksanaannya-jilid-1-hukum-tanah-nasional>.

hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan penguasaan tanah yang hanya didasarkan pada pengakuan masyarakat atau bukti-bukti administratif sederhana.

Pendaftaran tanah merupakan bentuk tanggung jawab negara untuk mengatur dan menjamin kepastian hukum atas tanah melalui pencatatan data kepemilikan, letak, luas, dan status hukumnya. Tertib administrasi pertanahan penting untuk mencegah sengketa, mendukung pembangunan, serta memberikan kepastian bagi masyarakat dalam memanfaatkan tanah secara produktif. Selain itu, sertifikat tanah memiliki nilai ekonomi karena dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan, sementara data pertanahan yang tertata baik membantu pemerintah mengawasi penggunaan tanah dan mencegah berbagai penyimpangan.

Perkembangan praktik pertanahan menunjukkan bahwa pembuktian hak dalam pendaftaran tanah tidak selalu harus menggunakan Letter C. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021⁴ tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 memberikan ruang bagi masyarakat sebagai pembuktian penguasaan atau kepemilikan tanah dengan berbagai dokumen lain yang dapat menunjukkan hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang bersangkutan dokumen tersebut dapat berupa akta jual beli, surat pernyataan

⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, no. 3 (2021): 1–47, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209808/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2021>.

penguasaan fisik bidang tanah, surat waris, putusan pengadilan, hibah, maupun dokumen lain yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum⁵.

Pendaftaran tanah ialah bagian dari kebijakan agraria nasional yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat atas hak-hak tanah yang dikuasainya. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, negara memiliki kewenangan untuk mengelola seluruh sumber daya agraria demi kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 UUD 1945. Sebagaimana dijelaskan dalam jurnal ini, kebijakan pertanahan pasca otonomi daerah mengalami berbagai dinamika, di mana *Presidential Decree* No. 34/2003 secara tegas mengatur pembagian kewenangan urusan pertanahan antara pemerintah pusat dan daerah, termasuk di antaranya penerbitan izin lokasi, penyelesaian sengketa tanah, dan redistribusi tanah, sementara fungsi sertifikasi dan pendaftaran tanah tetap berada pada level pemerintah pusat hal ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah melalui mekanisme sporadik, termasuk penggunaan dokumen selain Letter C, harus tetap mengacu pada kerangka hukum nasional yang berlaku⁶.

Permasalahan kepastian hak atas tanah itu salah satu isu krusial yaitu disoroti untuk perkembangan kebijakan agraria Indonesia. Jurnal ini menyebutkan bahwa salah satu permasalahan mendasar dalam implementasi kebijakan agraria adalah "kurangnya kepastian hak atas tanah dalam

⁵ Boedi Harsono, *Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, Edisi Revisi) Hlm 72-75, 2020.

⁶ Shintiya Permata Puteri and Asmarani Ramli, "Shintiya Permata Puteri Dan Asmarani Ramli, 'Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021,' Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik, Vol. 5, No. 5, 2025, Hlm. 3761–3764." 5, no. 5 (2025): hlm. 3761–3764.

penguasaan tanah" serta bahwa praktik sertifikasi tanah yang tidak di bersamai dengan reforma agraria yang memadai justru berpotensi melegalisasi ketimpangan struktur kepemilikan dan penguasaan tanah di masyarakat kondisi inilah yang melatarbelakangi pentingnya pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik sebagai upaya memberikan legalitas dan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah berdasarkan dokumen-dokumen di luar Letter C, khususnya di wilayah perkotaan seperti Kota Madiun yang dinamika kepemilikan tanahnya terus berkembang seiring dengan pertumbuhan kota.

Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran yang dilakukan atas permohonan pemilik tanah untuk satu atau beberapa bidang tanah dalam suatu wilayah dapat bahwa pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan orang yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa bidang tanah dalam wilayah desa atau kelurahan tertentu⁷. Mekanisme ini masih banyak digunakan oleh masyarakat yang belum memperoleh kesempatan mengikuti program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sebab itu, pendaftaran tanah secara sporadik tetap memiliki peranan penting dalam mendukung tercapainya tertib administrasi pertanahan dan peningkatan jumlah bidang tanah yang terdaftar secara resmi.

⁷ Rama Perkasa and F.X Arsin Lukman, "Rama Perkasa Dan F.X. Arsin Lukman, 'Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997,' Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP), Vol. 6 No. 3 (2022), Hlm. 120–122.,” *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)* 6, no. 3 (2022): hlm. 120–122., <https://doi.org/10.36312/jisip.v6i3.3345>.

Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menggunakan dokumen selain Letter C yaitu ada petok D, girik, pipil, verponding Indonesia, verponding Belanda, kikitir, rincik, kohir, buku C desa, buku persil desa, surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, surat keterangan tanah dari kelurahan atau desa, surat pernyataan penguasaan fisik tanah, Surat Pernyataan Tidak Sengketa, akta jual beli di bawah tangan, akta Jual beli PPAT, Akta Hibah, Akta Pembagian hak bersama, akta tukar menukar tanah, Surat keterangan waris, penetapan ahli waris, putusan Pengadilan yang Berkekuatan hukum tetap, risalah lelang, surat pelepasan hak, surat ganti rugi tanah, Surat Segel atau surat Jual beli lama, surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), dan Iuran pembangunan daerah IPEDA⁸.

Dokumen administrasi desa lainnya yang membuktikan penguasaan tanah secara terus-menerus masih menghadapi berbagai tantangan dan permasalahan yang sering muncul antara lain berkaitan dengan pembuktian riwayat penguasaan tanah, kelengkapan dokumen administrasi, perbedaan persepsi antara masyarakat dan aparat pertanahan mengenai kekuatan pembuktian dokumen tertentu, serta adanya potensi sengketa yang dapat menghambat proses penerbitan sertifikat. Selain itu, belum semua masyarakat memahami bahwa dokumen selain Letter C dapat digunakan sebagai dasar

⁸ Shintiya Permata Puteri dan Asmarani Ramli, "Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021," Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik, Vol. 5, No. 5, 2025, hlm. 3761–3764. Puteri and Ramli, "Shintiya Permata Puteri Dan Asmarani Ramli, 'Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021,' Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik, Vol. 5, No. 5, 2025, Hlm. 3761–3764.," hlm. 3761–3764.

pengajuan pendaftaran tanah sepanjang memenuhi persyaratan hukum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan⁹.

Kondisi tersebut juga dapat ditemukan di lingkungan Kota Madiun sebagai daerah perkotaan yang terus mengalami perkembangan pembangunan dan peningkatan kebutuhan terhadap kepastian hukum atas tanah, Kota Madiun menghadapi dinamika tersendiri dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik. Berbagai bentuk alas hak dan dokumen penguasaan tanah yang dimiliki masyarakat menjadi faktor penting dalam menentukan keberhasilan proses penerbitan sertifikat. Di sisi lain, implementasi kebijakan pertanahan tidak hanya dipengaruhi oleh aspek normatif, tetapi juga oleh aspek administratif, sosial, dan kelembagaan yang melibatkan Kantor Pertanahan, pemerintah kelurahan, serta masyarakat sebagai pemohon¹⁰.

Dengan apa yang sudah di uraikan menarik untuk dikaji lebih lanjut mengenai bagaimana implementasi permohonan sertifikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menggunakan dokumen selain Letter C di lingkungan Kota Madiun. Kajian ini menjadi penting untuk mengetahui efektivitas penggunaan dokumen selain Letter C sebagai dasar pembuktian hak, mengidentifikasi hambatan yang muncul dalam proses pendaftaran tanah, serta menganalisis upaya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam wujudkan

⁹ Pendaftaran Hak and Atas Tanah, "Amanna Gappa" 32, no. 1 (2024): 19–27 Wulanmas Anna P. G. Frederik, Deine R. Ringkuangan, dan Herry F.D. Tuwaidan, "Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum," Amanna Gappa, Vol. 32, No. 1 (Mei 2024): 19–27, <https://doi.org/10.20956/ag.v32i1.35063>.

¹⁰ Urip Santoso, *Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Kedua* (Jakarta: Kencana, 2019), Hlm. 13–15., n.d., https://books.google.co.id/books/about/Pendaftaran_dan_Peralihan_Hak_Atas_Tanah.html?id=8x5ScgAACAAJ&redir_esc=y.

pelayanan dan kepastian hukum kepada masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum pertanahan serta menjadi bahan evaluasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di masa mendatang, kemudian dengan perbedaan kepemilikan tanah di berbagai belahan dunia bermacam peraturan dan kebijakannya hal ini dapat menjadi perbandingan yang signifikan untuk terus mengembangkan kepemilikan tanah di Indonesia.

Dalam perkembangan kehidupan masyarakat modern, kebutuhan terhadap tanah terus mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, perkembangan ekonomi, dan pesatnya pembangunan. Kondisi tersebut menyebabkan nilai tanah semakin tinggi dan menjadikan tanah sebagai objek yang memiliki arti penting dalam berbagai aspek kehidupan. Tidak jarang muncul sengketa dan konflik pertanahan yang disebabkan oleh ketidakjelasan status hak, tumpang tindih penguasaan, maupun lemahnya bukti kepemilikan yang dimiliki masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan suatu sistem hukum yang mampu mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah secara adil, teratur, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak¹¹.

Di Indonesia kepemilikan tanah merupakan urusan yang sangat mendasar bagi setiap warga negara, di mana bukti kepemilikan harus dimiliki secara fisik oleh pemiliknya. Dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang tanahnya belum terdaftar dan hanya memiliki dokumen selain sertifikat sebagai bukti

¹¹ Hak and Tanah, "Amanna Gappa" Wulanmas Anna P. G. Frederik, Deine R. Ringkuangan, dan Herry F.D. Tuwaidan, "Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Amanna Gappa*, Vol. 32, No. 1 (Mei 2024): 19–27, <https://doi.org/10.20956/ag.v32i1.35063>.

penguasaan tanah. pendaftaran tanah pertama kali memerlukan dokumen pelengkap sebagai syarat, dan negara mewajibkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan kepastian hukum dalam hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah mencakup pemetaan dan pengukuran bidang tanah, peralihan hak, serta pemberian dokumen tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat¹².

Pengaturan pertanahan di Indonesia berlandaskan tujuan negara untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam UUD 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai pelaksanaannya, dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar hukum agraria nasional untuk menjamin kepastian hukum, pemerataan penguasaan tanah, mencegah penyalahgunaan penguasaan tanah, dan memastikan tanah dimanfaatkan sesuai fungsi sosialnya¹³.

Menurut pandangan para ahli hukum agraria, hubungan antara manusia dan tanah pada dasarnya merupakan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban¹⁴. Tanah tidak dapat dipandang semata-mata sebagai komoditas

¹² Hak and Tanah Wulanmas Anna P. G. Frederik, Deine R. Ringkuangan, dan Herry F.D. Tuwaidan, "Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum," *Amanna Gappa*, Vol. 32, No. 1 (Mei 2024): 19–27, <https://doi.org/10.20956/ag.v32i1.35063>.

¹³ Nizam Zakka Arrizala Anggelina Nadya Permataa, Indriyana Dwi Mustikarinia and ..., "Anggelina Nadya Permataa, Indriyana Dwi Mustikarinia and 'Keabsahan Akta Notariil Terhadap Jual Beli Objek Letter C Tanah.' Hlm 27-29," ... : *Jurnal Ilmiah Hukum* ... 13, no. 2 (2024): hlm.27-29, <https://doi.org/10.28946/rpt.v13i2.4026>.

¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, "Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009)," n.d., 244–246,

ekonomi yang dapat dimiliki secara bebas tanpa batas, melainkan sebagai sumber daya yang penggunaannya harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara. Oleh karena itu, negara memiliki kewenangan untuk mengatur pemberian hak atas tanah kepada individu maupun badan hukum dengan tetap memperhatikan asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam konteks inilah konsep hak atas tanah menjadi sangat penting karena menjadi dasar bagi seseorang atau badan hukum untuk memperoleh kewenangan menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah secara sah menurut hukum.

Hak atas tanah yaitu sebuah hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam sistem hukum agraria Indonesia yang berlandaskan UUPA, negara menguasai bumi, air, dan ruang angkasa untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sehingga hak atas tanah tidak bersifat mutlak dan tetap memiliki fungsi sosial. UUPA mengatur beberapa jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang masing-masing memiliki tujuan, jangka waktu, serta syarat yang berbeda sesuai dengan peruntukannya¹⁵.

Hak atas tanah bukan hanya sekadar hubungan hukum antara individu dengan tanah, tetapi juga mencerminkan hubungan yang lebih luas antara

[https://books.google.co.id/books?id=_OQQ3oxaZ5oC&lpg=PA1&ots=vOsrY3EkUV&dq= Maria S.W. Sumardjono%20Kebijakan Pertanahan%3A Antara Regulasi dan Implementasi \(Jakarta%3A Kompas%202009\).&lr&hl=id&pg=PP1#v=onepage&q&f=false](https://books.google.co.id/books?id=_OQQ3oxaZ5oC&lpg=PA1&ots=vOsrY3EkUV&dq=Maria%20S.W.%20Sumardjono%20Kebijakan%20Pertanahan%3A%20Antara%20Regulasi%20dan%20Implementasi%20(Jakarta%3A%20Kompas%202009).&lr&hl=id&pg=PP1#v=onepage&q&f=false)

¹⁵ Nizam Zakka Arrizal, "Nizam Zakka Arrizal, Jescia Dea Mahesty, Dan Rachel Defrans Saputri, 'Penggunaan Letter C Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Daerah', Jurnal Vonis, Vol. 1, No. 2, 2025, Hlm. 131–134.," *NZ Arrizal*, 2025, 131.

negara, masyarakat, dan sumber daya alam, pengaturannya bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum, sehingga tanah dapat dimanfaatkan secara adil, berkelanjutan, dan memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat memiliki rumah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM)¹⁶ atas nama sendiri merupakan tingkatan tertinggi dalam kepemilikan properti karena memberikan kepastian hukum yang paling mutlak dan bersifat turun-temurun perihal ini di tulis dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1).

Sertipikat hak milik secara umum menjadi bukti otentik bahwa seseorang memiliki kendali penuh atas tanah dan bangunan tanpa batas waktu tertentu, yang juga meningkatkan nilai ekonomis aset tersebut karena dapat dijadikan jaminan hutang yang kuat di lembaga keuangan sertipikat atas nama sendiri menghindarkan pemilik dari risiko sengketa lahan atau klaim sepihak dari pihak lain karena negara telah mencatat dan mengakui hak tersebut secara resmi dalam buku tanah.

Pertanahan di Indonesia terdapat landasan utama pengaturan hak atas tanah sejak awal kemerdekaan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Undang-undang ini menjadi tonggak penting dalam pembentukan sistem hukum agraria nasional¹⁷ karena

¹⁶ Dina Twenty Agustin et al., “Kedudukan Letter C Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Dan Proses Konversi Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)” 4, no. 6 (2025): 2873–80.

¹⁷ Harsono, “Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), Hlm. 72–74.”

menggantikan sistem kolonial yang sebelumnya bersifat dualistis dan tidak memberikan kepastian hukum yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia, kemudian dalam Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak milik di tegaskan sebagai hak yang paling kuat dan paling penuh atas tanah, namun bukan berarti tanpa batas. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sebagai bentuk perlindungan terhadap kedaulatan tanah nasional di samping itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) juga menegaskan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, yang berarti pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, bangsa, dan negara. Dengan demikian, meskipun hak milik memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya, tetap terdapat batasan moral dan hukum dalam penggunaannya.

Salah satu aspek penting yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah kewajiban pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak, yaitu sertifikat. Sertifikat ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam praktiknya pada masa awal berlakunya Undang Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mekanisme pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis sebagai

pelaksanaan UUPA. Dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, masyarakat dapat menggunakan berbagai bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, termasuk dokumen selain Letter C, sepanjang dapat dibuktikan kebenarannya. Peraturan ini juga menerapkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala, seperti keterbatasan bukti tertulis, rendahnya kesadaran masyarakat, dan proses administrasi yang masih cenderung konvensional.

Memasuki era modern, pemerintah melakukan berbagai pembaruan hukum dan administrasi pertanahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan teknologi dan kebutuhan masyarakat yang salah satu regulasi penting terbaru adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merupakan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja¹⁸.

Perubahan signifikan yang di bawa oleh peraturan baru Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Salah satu pembaruan utamanya adalah penguatan digitalisasi layanan pertanahan, termasuk penerapan sertipikat elektronik. Sertipikat tidak lagi semata-mata berbentuk dokumen fisik, tetapi juga dapat berbentuk dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang sama hal ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta mengurangi potensi sengketa akibat pemalsuan dokumen kemudian Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 juga

¹⁸ Muhammad Fajar Sidiq Widodo and Moh Ahza Ali Musthofa, "Politik Hukum Pembentukan Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja," *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara* 1, no. 1 (2022): 221–235, <https://doi.org/10.30762/vjhtn.v1i1.163>.

mempertegas mekanisme pembuktian hak dalam pendaftaran tanah pertama kali. Masyarakat yang tidak memiliki dokumen formal seperti letter C tetap dapat mengajukan pendaftaran dengan menggunakan alat bukti lain, seperti surat pernyataan penguasaan fisik tanah, keterangan saksi, maupun bukti lain yang relevan. Pemerintah melalui kantor pertanahan akan melakukan penelitian dan verifikasi untuk memastikan kebenaran data tersebut sebelum menerbitkan sertifikat.

Perubahan lainnya adalah adanya percepatan program pendaftaran tanah melalui kegiatan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara menyeluruh. program ini merupakan wujud konkret dari komitmen pemerintah dalam memberikan kepastian hukum atas tanah kepada masyarakat dengan demikian jika dibandingkan antara rezim hukum lama dan terbaru, terdapat kesinambungan sekaligus pembaruan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tetap menjadi dasar utama yang menegaskan prinsip-prinsip fundamental seperti hak milik, fungsi sosial tanah, dan pentingnya pendaftaran tanah. Sementara itu, regulasi terbaru seperti Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 memperbarui aspek teknis dan administratif dengan mengedepankan digitalisasi, efisiensi, serta inklusivitas dalam pembuktian hak. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia terus berkembang untuk menjawab tantangan zaman, tanpa

meninggalkan prinsip dasar yang telah ditetapkan sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹⁹.

Kemajuan zaman yang membua tehnik baru yang mendorong percepatan pendaftaran tanah melalui sistem digital atau elektronik untuk meminimalisir praktik mafia tanah dan tumpang tindih lahan. Meskipun terdapat berbagai kemudahan investasi, status Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama sendiri tetap diposisikan sebagai hak yang paling terlindungi dan tidak dapat diganggu gugat selama proses perolehannya dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kajian hukum agraria, hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah yang memberikan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkannya. Tujuan utama hak atas tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak, yang dibuktikan melalui sertipikat sebagai alat bukti yang kuat meskipun masih banyak masyarakat yang mengandalkan penguasaan fisik atau warisan, kepemilikan tanah yang tidak didaftarkan memiliki kedudukan hukum yang lebih lemah ketika terjadi sengketa untuk itu hak atas tanah tidak hanya didasarkan pada penguasaan fisik, tetapi juga harus dibuktikan secara yuridis melalui pendaftaran tanah²⁰.

¹⁹ hlm. 3761–3764. Puteri and Ramli, “Shintiya Permata Puteri Dan Asmarani Ramli, ‘Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021,’ *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik*, Vol. 5, No. 5, 2025, Hlm. 3761–3764.”

²⁰ Andi Nurman Mappangara, Syahrudin Naw, and & Zainuddin, “A Kepastian Hukum HaAndi Nurman Mappangara, Syahrudin Naw, Dan Zainuddin, ‘Efektivitas Pendaftaran Hak Atas Tanah Guna Terwujud Atas Tanah: Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bone,’ *Journal of Lex Generalis*, Vol. 2, No. 11 (2021), Hlm. 2857,” *Journal of Lex Generalis* 3, no. September (2022): 1452–64, <https://mail.pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1054/1193>.

Sengketa tanah merupakan konflik hukum yang berkaitan dengan kepemilikan, penguasaan, atau penggunaan tanah. Sengketa biasanya terjadi karena perbedaan sistem hukum, peralihan hak yang tidak jelas, lemahnya bukti kepemilikan, penggunaan dokumen lama yang belum bersertipikat, serta adanya tumpang tindih kepemilikan dalam penyelesaian sengketa, sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang paling kuat, sedangkan penguasaan fisik dalam jangka waktu lama hanya menjadi bukti pendukung. Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur litigasi, non-litigasi, maupun pembuktian administrasi pertanahan untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang disengketakan.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu litigasi, non-litigasi, dan pembuktian administrasi pertanahan. Litigasi dilakukan melalui pengadilan dengan menilai berbagai alat bukti, di mana sertipikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan menghasilkan putusan yang mengikat. Non-litigasi dilakukan melalui musyawarah atau mediasi untuk mencapai kesepakatan bersama secara lebih cepat dan efisien, termasuk dengan fasilitasi dari BPN. Sementara itu, pembuktian administrasi pertanahan dilakukan dengan memeriksa data fisik dan data yuridis tanah untuk menemukan kemungkinan kesalahan administrasi, tumpang tindih, atau cacat prosedur. Jika sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pemeriksaan administrasi, maka penyelesaiannya dapat dilanjutkan melalui mediasi atau pengadilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya bergantung pada proses pengadilan tetapi juga dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi, serta pemeriksaan administrasi pertanahan dalam seluruh mekanisme tersebut, sertipikat tetap memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat, sedangkan penguasaan tanah dalam jangka waktu lama dapat digunakan sebagai bukti pendukung yang harus dinilai bersama dengan alat bukti lainnya untuk menentukan pihak yang paling berhak atas tanah yang di sengketakan.

Penelitian mengenai Letter C menunjukkan bahwa sengketa tanah sering terjadi karena tanah belum diukur secara jelas dan belum didaftarkan menjadi sertipikat setelah terjadi jual beli kondisi ini menyebabkan kesulitan pembuktian, ketidakjelasan batas tanah, serta potensi tumpang tindih kepemilikan, letter C pada dasarnya hanya merupakan dokumen administrasi desa sehingga perlu didukung alat bukti lain untuk membuktikan hak atas tanah untuk itu pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat sangat penting untuk memberikan kepastian hukum, memperjelas batas tanah, dan mencegah sengketa di kemudian hari.

Letter C merupakan dokumen administrasi desa yang berisi data penguasaan tanah, seperti nama penggarap atau pemilik, letak tanah, luas tanah, dan riwayat pembayaran pajak kemudian dalam sistem pendaftaran tanah, Letter C dapat digunakan sebagai bukti awal penguasaan tanah, tetapi bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah. Kekuatan hukumnya hanya sebagai alat bukti pendukung *prima facie evidence* dalam proses sertifikasi tanah dan perlu didukung oleh bukti lain. Selain Letter C, terdapat pula

dokumen lama lainnya seperti Petuk D, Girik, dan Landrente yang juga sering digunakan sebagai dasar pembuktian hak atas tanah.

Petuk D merupakan dokumen administrasi peninggalan kolonial yang²¹ digunakan sebagai bukti penguasaan tanah, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat dalam praktiknya, penggunaan Letter C, Petuk D, dan dokumen sejenis sering menimbulkan masalah karena tidak memberikan kepastian batas tanah, data yang tercantum sering tidak sesuai dengan kondisi lapangan, serta rentan menyebabkan tumpang tindih kepemilikan dan selain itu, jual beli tanah yang hanya didasarkan pada dokumen tersebut tanpa proses sertifikasi dapat menimbulkan sengketa, kesulitan pembuktian, dan lemahnya perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Hak atas tanah dalam perspektif ilmiah merupakan sebuah hak hukum yang harus dibuktikan melalui sistem pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Sengketa tanah umumnya terjadi karena lemahnya bukti kepemilikan, terutama pada tanah yang belum bersertipikat atau masih menggunakan dokumen lama. Letter C dan beberapa jenis dokumen lama lainnya sendiri merupakan dokumen administratif desa yang hanya berfungsi sebagai bukti awal penguasaan tanah, bukan bukti kepemilikan yang sah, sehingga harus ditingkatkan menjadi sertifikat agar memiliki kekuatan hukum yang kuat²².

²¹ Sulele Yolanda, Pongkorung Fonnyke, and Goni. G.J.J Christine, "Yolanda Sulele, 'Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Buku Letter C, Petok D Dan Girik Dalam Mencegah Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,' LEX CRIMEN, Vol. 13, No. 5, 2025, Hlm. 115–124.," *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat* 13, no. 5 (2025): 115–24.

²² Sulele Yolanda, Pongkorung Fonnyke, and Goni. G.J.J Christine.

Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik merupakan proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan atas permohonan individu atau badan hukum untuk satu atau beberapa bidang tanah tertentu, bukan secara massal atau serentak dalam satu wilayah pada praktik pertanahan di Indonesia, konsep ini merupakan bagian dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sporadik berarti prosesnya dilakukan secara kasus per kasus, biasanya karena pemilik tanah secara mandiri mengajukan sertifikasi atas tanah yang belum terdaftar.

Terlihat dan dapat di tinjau dalam implementasinya permohonan sertipikat secara sporadik tidak selalu menggunakan dokumen Letter C, melainkan dapat menggunakan berbagai alat bukti lain seperti akta jual beli, surat keterangan riwayat tanah, girik, petok D, atau bukti penguasaan fisik yang diperkuat dengan saksi dalam hal ini dimungkinkan karena hukum pertanahan Indonesia menganut sistem pembuktian yang tidak hanya bergantung pada satu jenis dokumen, melainkan kombinasi antara bukti tertulis, penguasaan nyata, dan pengakuan masyarakat dalam praktiknya, terdapat berbagai masalah yang sering dihadapi salah satu persoalan utama ialah lemahnya bukti kepemilikan awal serta banyak pemohon hanya memiliki dokumen tidak lengkap atau bahkan hanya mengandalkan penguasaan fisik tanpa dasar tertulis yang jelas kondisi ini menimbulkan kesulitan dalam proses verifikasi oleh petugas pertanahan selain itu sering terjadi ketidaksesuaian antara data administratif dengan kondisi lapangan, seperti batas tanah yang

tidak jelas, luas tanah yang berubah, atau adanya tumpang tindih klaim dengan pihak lain masalah lain yang juga sering muncul ialah keberatan dari masyarakat sekitar, terutama jika tanah tersebut memiliki riwayat sengketa atau pernah dialihkan secara tidak sah²³.

Permasalahan pendaftaran tanah sering disebabkan oleh dokumen yang tidak lengkap, kesalahan identitas, riwayat peralihan hak yang tidak jelas, atau status tanah yang masih bermasalah untuk mengatasinya, BPN melakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis serta meminta pemohon melengkapi bukti yang diperlukan, termasuk surat pernyataan penguasaan fisik tanah. Jika terjadi sengketa, penyelesaian biasanya dilakukan melalui mediasi terlebih dahulu, dan apabila tidak berhasil dapat dilanjutkan ke pengadilan. Dalam kasus tumpang tindih klaim, dilakukan pengukuran ulang dan pencocokan data pertanahan. Sementara itu, tanah yang telah dikuasai secara terus-menerus dengan itikad baik dan tidak dipersengketakan dapat memperoleh pengakuan hak sesuai ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dilaksanakan dengan menerapkan asas publisitas, kehati-hatian, transparansi, dan akuntabilitas. Keberhasilan proses ini sangat bergantung pada ketelitian pemeriksaan dokumen, pengukuran, dan pemetaan tanah untuk mencegah sengketa di kemudian hari. Melalui mekanisme ini, masyarakat tetap dapat memperoleh kepastian hukum atas tanahnya meskipun tidak memiliki dokumen lengkap,

²³ Mohamad Da'i Efendi, "M. Dicky Efendi, 'Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat,' *Notaire*, Vol. 3 No. 3, 2020, Hlm. 381–404.," *Notaire* 3, no. 3 (2020): hlm. 381–404., <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i3.22834>.

asalkan dapat membuktikan penguasaan tanah secara sah dan memenuhi persyaratan yang berlaku²⁴.

Tahapan awal pendaftaran tanah secara umum dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pemilik tanah ke kantor pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen identitas diri serta bukti kepemilikan tanah yang sah seperti girik, petuk pajak, atau surat keterangan riwayat tanah adapun dokumen tersebut menjadi dasar bagi petugas untuk melakukan verifikasi awal mengenai status hukum tanah tersebut setelah berkas dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan akan menugaskan petugas ukur untuk melakukan pengukuran dan pemetaan batas-batas tanah di lapangan dalam proses ini pemohon wajib menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan langsung untuk memberikan persetujuan mengenai batas-alat tanah guna menghindari sengketa di kemudian hari pada hasil pengukuran ini kemudian akan dituangkan dalam sebuah surat ukur yang mencantumkan luas dan koordinat batas tanah secara akurat.

Tahap berikutnya adalah pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh panitia yang terdiri dari petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) bersama aparat desa atau kelurahan. Panitia ini bertugas memeriksa data fisik dan data yuridis tanah untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam keadaan sengketa, tidak sedang dijaminkan, serta bukan merupakan tanah negara yang tidak dapat dimiliki secara perorangan dengan hasil pemeriksaan tersebut dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah dan selanjutnya diumumkan di Kantor Pertanahan serta Kantor Desa atau Kelurahan selama jangka waktu tertentu

²⁴ W Nurul, Sa Adah, and Wira Franciska, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Guna Usaha Yang Bersengketa Dengan Masyarakat Terkait Penguasaan Sebagian Fisik Tanah Berdasarkan Surat Sporadik" 5, no. 3 (2026): 1823–38.

pengumuman ini bertujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa memiliki hak atau keberatan atas tanah tersebut untuk mengajukan sanggahan apabila tidak terdapat keberatan, maka proses pendaftaran dilanjutkan ke tahap berikutnya.

Dalam pendaftaran tanah pertama kali tahapan administrasi memiliki peran penting sebagai dasar pengakuan hak atas tanah oleh negara dengan dokumen yang diajukan pemohon diperiksa secara cermat, meliputi identitas pemohon, asal-usul tanah, riwayat penguasaan, batas-batas tanah, serta kesesuaian penggunaan tanah. Selain itu, dilakukan pengukuran dan pemetaan untuk memastikan luas dan letak bidang tanah secara tepat sehingga dapat mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan maupun sengketa batas di kemudian hari.

Setelah seluruh data dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan, proses dilanjutkan pada tahap penetapan hak. Pada tahap ini, Kantor Pertanahan menentukan dapat atau tidaknya bidang tanah didaftarkan sebagai hak milik berdasarkan hasil pemeriksaan administrasi dan pengukuran. Tahap ini penting karena sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sekaligus memiliki nilai ekonomi dan sosial bagi pemiliknya yaitu dengan demikian, penerbitan sertifikat harus dilakukan sesuai prosedur yang berlaku agar hak atas tanah memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum secara maksimal.

Tahap akhir pendaftaran tanah sporadik adalah pembukuan hak dan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) setelah seluruh persyaratan, biaya

administrasi, dan pajak telah dipenuhi. Sertipikat memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bagi pemilik tanah serta meningkatkan nilai ekonominya karena dapat dijadikan jaminan kredit. Namun, pendaftaran sporadik juga memiliki kendala, seperti biaya yang relatif tinggi, proses yang cukup lama, dokumen alas hak yang tidak lengkap, serta potensi sengketa batas tanah. Selain itu, tantangan teknis sering muncul akibat tumpang tindih batas tanah dan sulitnya menelusuri riwayat tanah lama, terutama tanah warisan yang belum pernah didaftarkan.

Pendaftaran tanah merupakan bentuk tanggung jawab negara²⁵ untuk mengatur dan menjamin kepastian hukum atas tanah melalui pencatatan data kepemilikan, letak, luas, dan status hukumnya dan tertib administrasi pertanahan penting untuk mencegah sengketa, mendukung pembangunan, serta memberikan kepastian bagi masyarakat dalam memanfaatkan tanah secara produktif. Selain itu, sertipikat tanah memiliki nilai ekonomi karena dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan, sementara data pertanahan yang tertata baik membantu pemerintah mengawasi penggunaan tanah dan mencegah berbagai penyimpangan.

Dalam perspektif administrasi pertanahan keberhasilan proses pendaftaran tanah sangat bergantung pada terpenuhinya persyaratan administratif dan yuridis yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pemohon tidak hanya diwajibkan membuktikan penguasaan atau kepemilikan tanah secara fisik, tetapi juga harus mampu menunjukkan dokumen-dokumen

²⁵ Arrizal, "Nizam Zakka Arrizal, Jescia Dea Mahesty, Dan Rachel Defrans Saputri, 'Penggunaan Letter C Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Daerah', Jurnal Vonis, Vol. 1, No. 2, 2025, Hlm. 131–134."

pendukung yang dapat membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan tanah yang dimohonkan haknya menurut pendapat Boedi Harsono dalam Hukum Agraria Indonesia, pembuktian hak dalam pendaftaran tanah merupakan aspek yang sangat penting karena menjadi dasar bagi negara untuk memberikan pengakuan hukum terhadap suatu bidang tanah. Oleh karena itu, setiap tahapan pemeriksaan data fisik dan data yuridis harus dilakukan secara cermat untuk menghindari terjadinya sengketa maupun tumpang tindih hak di kemudian hari²⁶.

Berbagai penelitian di bidang hukum agraria menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah tidak hanya dipengaruhi oleh aspek hukum semata, tetapi juga oleh faktor birokrasi, koordinasi antarinstansi, kondisi sosial masyarakat, serta kebijakan pemerintah daerah yang berkaitan dengan tata ruang dan penggunaan tanah dalam praktiknya, pemohon sering menghadapi kesulitan dalam melengkapi persyaratan administrasi, memperoleh dokumen pendukung, maupun memenuhi kewajiban finansial yang ditentukan dalam proses pendaftaran tanah. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah memberikan dasar hukum yang jelas, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan yang berpotensi menghambat terwujudnya kepastian hukum atas tanah.

Berdasarkan kondisi tersebut pelaksanaan permohonan sertipikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik tidak terlepas dari berbagai hambatan administratif dan yuridis yang dapat muncul pada setiap tahapan

²⁶ Abdul Halim, Muhammad Yusuf Ibrahim, and Mohammad Nurman, "Prinsip Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Terhadap Masyarakat," *MIMBAR INTEGRITAS: Jurnal Pengabdian* 3, no. 1 (2024): hlm 89-97, <https://doi.org/10.36841/mimbarintegritas.v3i1.4016>.

proses pendaftaran dengan hambatan-hambatan tersebut perlu dipahami dan dianalisis karena berpengaruh secara langsung terhadap keberhasilan masyarakat dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan memberikan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya²⁷.

Hambatan administratif dan yuridis merupakan hambatan birokrasi yang sering kali muncul ketika dokumen pendukung seperti surat keterangan tidak sengketa dari lurah atau kepala desa sulit didapatkan karena adanya kepentingan tertentu atau keraguan aparat setempat terhadap asal-usul tanah kemudian adanya perubahan regulasi yang berkaitan dengan tata ruang dapat menjadi penghalang jika lokasi tanah ternyata masuk dalam zona hijau atau kawasan hutan lindung yang baru ditetapkan sehingga permohonan sertifikat dapat ditolak meskipun pemohon telah menguasai fisik tanah selama puluhan tahun. Permohonan sertifikat juga sering kali terhambat oleh besaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang cukup tinggi dan wajib dilunasi terlebih dahulu sebelum sertifikat dapat diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang hak²⁸.

Hambatan Administratif dan Yuridis merupakan hambatan birokrasi yang sering kali muncul ketika dokumen pendukung seperti surat keterangan tidak sengketa dari lurah atau kepala desa sulit didapatkan karena adanya

²⁷ “Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, ‘Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,’ *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023): hlm. 265–266., <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.”

²⁸ Bintang Ulya Kharisma, “BEBAN BPHTB ATAS WARISAN TANAH DAN KEBIJAKAN KEPALA DAERAH DALAM HUKUM PERLINDUNGAN AHLI WARIS Bintang Ulya Kharisma a,1,” *Volume 22 No 2 October 2025 1550*, no. 28 (2019): 52–65.

kepentingan tertentu atau keraguan aparat setempat terhadap asal-usul tanah²⁹. Selain itu, adanya perubahan regulasi yang berkaitan dengan tata ruang dapat menjadi penghalang jika lokasi tanah ternyata masuk dalam zona hijau atau kawasan hutan lindung yang baru ditetapkan sehingga permohonan sertipikat bisa ditolak meskipun pemohon telah menguasai fisik tanah selama puluhan tahun terkait permohonan juga sering kali terhambat oleh besaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang cukup tinggi dan wajib di lunasi sebelum sertipikat dapat diserahkan oleh kantor pertanahan³⁰

²⁹ Shintiya Permata Puteri dan Asmarani Ramli, “Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021,” *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora dan Politik*, Vol. 5, No. 5, 2025, hlm. 3761–3764. Puteri and Ramli, “Shintiya Permata Puteri Dan Asmarani Ramli, ‘Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021,’ *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik*, Vol. 5, No. 5, 2025, Hlm. 3761–3764.”

³⁰ Septina Marryanti and Arsan Nurrokhman, “Septina Marryanti Dan Arsan Nurrokhman, ‘Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran Dari Kekalahan Perkara Pertanahan Di Pengadilan,’ *Jurnal Pertanahan*, Vol. 11, No. 2, 2021, Hlm. 117–118,” 2021, hlm. 117-118.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana analisis yuridis terhadap solusi pasca penolakan permohonan sertipikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik akibat ketiadaan Letter C?
2. Bagaimana analisis yuridis terhadap kelengkapan permohonan sertipikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menggunakan dokumen selain Letter C di lingkungan Kota Madiun?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian Paradigma Positivisme–Postpositivisme

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis pola pelaksanaan permohonan sertipikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dengan menggunakan dokumen selain Letter C di lingkungan Kota Madiun, guna menemukan keteraturan hukum yang berlaku serta memprediksi efektivitas dan kendala dalam implementasinya sebagai dasar pengendalian kebijakan pertanahan³¹.

2. Tujuan Penelitian Paradigma critical theory

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap dan mengkritisi praktik penggunaan dokumen selain Letter C dalam pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kota Madiun, termasuk relasi kekuasaan, hambatan struktural, dan potensi ketidakadilan yang dialami masyarakat, serta memberikan rekomendasi untuk pemberdayaan masyarakat dan perubahan sosial dalam sistem administrasi pertanahan.

³¹ “Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, Dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, ‘Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,’ Jurnal Konstruksi.”

3. Tujuan Penelitian Paradigma Konstruktivisme

Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menggambarkan makna, persepsi, serta pengalaman para pihak yaitumasyarakat, aparat kelurahan, dan kantor pertanahan dalam pelaksanaan permohonan sertipikat tanah secara sporadik dengan menggunakan dokumen selain Letter C di Kota Madiun sebagai suatu proses sosial yang dibangun melalui interaksi dan interpretasi.

4. Tujuan Penelitian Kebermanfaatan

Mengetahui bagaimana cara kota Madiun menyelesaikan mekanisme pendaftaran tanah yang beragam mengetahui dan mengamati hambatan yang terjadi di setiap kelurahan kota Madiun hambatan yang terjadi di lapangan baik di setiap kelurahan kota Madiun atau di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun serta dokumen yang dibutuhkan pada setiap kelurahan di kota Madiun untuk menjalankan pendaftaran tanah,jenis kepemilikan yang banyak dimiliki oleh warga kota Madiun,penelitian ini juga dimaksudkan untuk referensi dan ilmu baik bagi warga kota Madiun dan di luar kota Madiun bahwa mengetahui mekanisme pendaftaran tanah dari awal sangatlah penting karena lebih terarah kan³².

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan teoritis kegunaan teoritis penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan pendaftaran tanah di Indonesia penelitian ini

³² M. Dicky Efendi, "Penguasaan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat," *Notaire*, Vol. 3 No. 3, 2020, hlm Efendi, "M. Dicky Efendi, 'Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat,' *Notaire*, Vol. 3 No. 3, 2020, Hlm. 381–404."

mengkaji secara komparatif antara ketentuan lama, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ketentuan yang lebih baru seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang pendaftaran Tanah, dalam mengatur pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dijelaskan juga secara teoritis penelitian ini bertujuan untuk memperkaya pemahaman mengenai mekanisme pendaftaran tanah secara sporadik yang tidak lagi bergantung pada dokumen tradisional seperti Letter C, melainkan membuka ruang bagi alat bukti lain yang diakui secara hukum dalam konteks ini, dokumen selain Letter C yang perlu dipahami antara lain meliputi:

1. Girik, petok D, atau kekitir sebagai bukti penguasaan tanah adat

Girik, Petok D, dan Kekitir merupakan dokumen administrasi pertanahan lama yang diterbitkan oleh pemerintah desa atau aparat pajak sebagai bukti penguasaan tanah dan pembayaran pajak meskipun bukan bukti kepemilikan yang kuat secara hukum, dokumen tersebut memiliki nilai penting sebagai bukti awal riwayat penguasaan tanah yang belum bersertipikat dalam pendaftaran tanah pertama kali, dokumen ini sering digunakan sebagai alat bukti pendukung untuk menunjukkan penguasaan tanah secara turun-temurun, karena memuat informasi mengenai pemegang tanah, luas, letak, dan data administrasi tanah³³.

³³ Iryanto Irvan Jaya Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, "Martin Maran Xaverius S., Rizki, Dara Ratu Balqis, Dan Ananda Gabriel Tambunan, 'Implikasi Yuridis Kedudukan Letter C, Girik, Dan Petuk D Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Pasca Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,' JPeHI (Jurnal Penelitian H" 2, no. 01 (2024): hlm. 213, 215, dan 218.

2. Akta jual beli tanah di bawah tangan maupun yang dibuat oleh Peraturan pemerintahan

Akta jual beli tanah merupakan alat bukti penting dalam pembuktian peralihan hak atas tanah. Akta di bawah tangan yang dibuat tanpa PPAT memiliki kekuatan pembuktian lebih lemah dibandingkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang memiliki kekuatan hukum lebih tinggi karena dibuat sesuai prosedur hukum. Dalam proses sertifikasi tanah, akta jual beli berfungsi membuktikan peralihan hak dari pemilik lama kepada pemilik baru dan ketiadaan bukti tertulis yang jelas sering menimbulkan kesulitan pembuktian dan berpotensi memicu sengketa tanah.

3. Surat keterangan tanah dari kelurahan atau desa

Surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh kelurahan atau desa berfungsi sebagai penjelasan administratif mengenai status penguasaan suatu bidang tanah dan surat ini dibuat berdasarkan data desa serta keterangan perangkat desa dan masyarakat sekitar mengenai penguasaan tanah tersebut. Surat keterangan tanah dalam praktiknya sering digunakan sebagai pelengkap dokumen apabila tanah belum memiliki sertifikat resmi. Surat ini dapat memuat asal-usul tanah, riwayat penguasaan, batas tanah, serta keterangan bahwa tanah tidak dalam sengketa dan meskipun bukan bukti kepemilikan yang mutlak, surat keterangan tanah penting untuk

membantu proses administrasi pertanahan, khususnya dalam pendaftaran tanah pertama kali, serta memperkuat bukti lain seperti girik atau petok D³⁴.

4. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai nilai pembuktian yang sangat kuat karena lahir dari proses pemeriksaan hukum yang dilakukan oleh lembaga peradilan. Putusan ini biasanya muncul apabila sebelumnya terjadi sengketa mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah antara dua pihak atau lebih. putusan pengadilan sering dijadikan dasar untuk melakukan pencatatan hak, pembatalan hak lama, maupun penerbitan sertipikat baru atas nama pihak yang dinyatakan menang dalam perkara pada hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang status kepemilikannya masih diperselisihkan.

5. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga sering digunakan sebagai dokumen pendukung dalam pembuktian penguasaan tanah. Melalui pembayaran pajak, seseorang dapat menunjukkan bahwa dirinya secara nyata menguasai atau memanfaatkan tanah tertentu dalam kurun waktu tertentu pada dokumen PBB³⁵ biasanya memuat identitas wajib

³⁴ Sulele Yolanda, Pongkorung Fonnyke, and Goni. G.J.J Christine, "Yolanda Sulele, 'Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Buku Letter C, Petok D Dan Girik Dalam Mencegah Sengketa Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021,' LEX CRIMEN, Vol. 13, No. 5, 2025, Hlm. 115–124."

³⁵ Ahmad Imron and Universitas Pamulang, "Ahmad Imron Dan Ahmadi, 'Kedudukan Hukum SPPT PBB Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Yang Sah Menurut Ketentuan Perundang-

pajak, letak objek pajak, luas tanah, serta besaran pajak yang dibayarkan setiap tahun. Walaupun bukti pembayaran PBB tidak dapat langsung dijadikan bukti kepemilikan yang sempurna, dokumen ini tetap memiliki nilai penting karena menunjukkan adanya hubungan antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Dalam praktik sengketa tanah, bukti pembayaran PBB sering diajukan bersama dokumen lain untuk memperkuat klaim penguasaan tanah, terutama apabila tanah tersebut belum terdaftar secara resmi di Kantor Pertanahan. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga sering digunakan sebagai dokumen pendukung dalam pembuktian penguasaan tanah. Melalui pembayaran pajak, seseorang dapat menunjukkan bahwa dirinya secara nyata menguasai atau memanfaatkan tanah tertentu dalam kurun waktu tertentu pada dokumen PBB³⁶ biasanya memuat identitas wajib pajak, letak objek pajak, luas tanah, serta besaran pajak yang dibayarkan setiap tahun. Walaupun bukti pembayaran PBB tidak dapat langsung dijadikan bukti kepemilikan yang sempurna, dokumen ini tetap memiliki nilai penting karena menunjukkan adanya hubungan antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Dalam praktik sengketa tanah, bukti pembayaran PBB sering diajukan bersama dokumen lain untuk memperkuat klaim penguasaan tanah, terutama apabila tanah tersebut belum terdaftar secara resmi di Kantor Pertanahan.

Undangan,' Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 17, No. 2 (2024), Hlm. 179–193." 17, no. 2 (2025): hlm. 179–193.

³⁶ Imron and Pamulang.

6. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sporadik

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atau surat sporadik merupakan dokumen yang dibuat oleh pihak yang menguasai tanah untuk menerangkan bahwa tanah tersebut dikuasai dan digunakan secara nyata. Surat ini biasanya dibuat di hadapan kepala desa atau lurah serta disaksikan masyarakat sekitar dan pemilik tanah yang berbatasan. Isi surat meliputi letak, luas, batas tanah, asal-usul penguasaan, dan lamanya tanah dikuasai tanpa sengketa surat sporadik penting dalam pendaftaran tanah pertama kali, khususnya bagi tanah yang belum memiliki alas hak lengkap namun, karena hanya berupa pernyataan sepihak, surat ini tetap harus didukung bukti lain dan pemeriksaan lapangan sebelum digunakan sebagai dasar penerbitan hak atas tanah³⁷.

Penelitian ini juga secara teoritis memberikan kontribusi dalam menjelaskan fleksibilitas hukum pembuktian dalam pendaftaran tanah, serta bagaimana hukum agraria berkembang dari sistem administratif tradisional menuju sistem modern yang lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah selain itu penelitian ini dapat menjadi referensi akademik dalam memahami hubungan antara norma hukum *das sollen* dengan praktik di lapangan *das sein* dalam pendaftaran tanah secara sporadik di Kota Madiun.

Kegunaan Praktis merupakan kegunaan praktis penelitian ini berkaitan dengan upaya memberikan solusi terhadap berbagai permasalahan dalam

³⁷ Marryanti and Nurrokhman, "Septina Marryanti Dan Arsan Nurrokhman, 'Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran Dari Kekalahan Perkara Pertanahan Di Pengadilan,' Jurnal Pertanian, Vol. 11, No. 2, 2021, Hlm. 117–118."

implementasi permohonan sertipikat tanah melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dengan menggunakan dokumen selain Letter C dan bagi Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kota Madiun, penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan masukan dalam meningkatkan efektivitas pelayanan pendaftaran tanah, khususnya dalam menerima dan memverifikasi berbagai jenis dokumen pembuktian hak selain Letter C³⁸.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam penyusunan kebijakan teknis yang lebih adaptif terhadap kondisi masyarakat bagi kelurahan di Kota Madiun penelitian ini bermanfaat sebagai pedoman dalam menerbitkan surat keterangan tanah atau dokumen administratif lainnya yang menjadi dasar pengajuan pendaftaran tanah secara sporadik dengan demikian aparat kelurahan dapat lebih memahami aspek legalitas dan keabsahan dokumen yang dikeluarkan bagi masyarakat kota Madiun penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai alternatif dokumen yang dapat digunakan dalam proses pengajuan sertipikat tanah tanpa harus bergantung pada Letter C dan sejenisnya hal ini sangat penting untuk membantu masyarakat yang tidak memiliki dokumen tersebut agar tetap dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya dapat dijelaskan bahwa secara keseluruhan penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata dalam meminimalisir sengketa tanah,

³⁸ Khotbatul Laila, “Khotbatul Laila, ‘Ease of Access to Proof of Land Ownership as a Principle of Information Disclosure’, *Jurnal Cakrawala Hukum* Vol. 14, No. 2 (2023): 177–188, Khususnya Hlm. 179–182,” *Jurnal Cakrawala Hukum* 14, no. 2 (2023): 179–88, <https://doi.org/10.26905/idjch.v14i2.10910>.

meningkatkan kepastian hukum, serta mempercepat proses sertifikasi tanah melalui mekanisme sporadik di Kota Madiun.

E. Pertanggungjawaban Sistematika

Pada bab I memperkenalkan bagaimana sejarah pertanahan yang ada di Indonesia sebagai gagasan umum bahwa kepemilikan atas tanah merupakan dokumen yang sejak jaman dahulu di anggap penting, pada latar belakang juga di sebutkan mengenai dokumen jenis lama apa saja yang masih di gunakan sampai saat ini, negara Indonesia merupakan nusantara yang di mana banyak sekali adat nya, khususnya sebuah perbedaan bagaimana daerah adat tersebut mengakui lahan nya pada rumusan masalah menerangkan pertanyaan atas apa yang khusus terjadi di kota Madiun, bagaimana Badan Pertanahan (BPN) Kota Madiun, Kelurahan yang ada di kota Madiun juga mengenai pertanyaan kendala apa saja yang terjadi di lingkungan kota Madiun terkait pendaftaran tanah yang menggunakan bukti dokumen selain letter c, menerangkan tujuan penulisan yang di sampaikan penulis terkait kebermanfaatan penulisan ini untuk bertambahnya pengetahuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta dokumen apa saja yang harus di persiapkan.

Bab II dalam penelitian ini berisi uraian mengenai landasan teoritis yang digunakan sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan terkait implementasi pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kota Madiun yang menggunakan dokumen lama selain Letter C. Pembahasan diawali dengan pemaparan berbagai teori yang relevan, seperti teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, teori efektivitas hukum, serta teori administrasi

pertanahan. Teori kepastian hukum digunakan untuk menjelaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat, melalui pendaftaran tanah, setiap bidang tanah dapat memiliki status hukum yang jelas sehingga dapat meminimalisasi sengketa, konflik pertanahan, maupun klaim kepemilikan dari pihak lain.

Dalam Bab II juga dijelaskan mengenai kerangka pemikiran yang menggambarkan hubungan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan realitas yang terjadi di masyarakat. Kerangka pemikiran tersebut dibangun berdasarkan fakta bahwa masih banyak masyarakat di Kota Madiun yang menguasai dan memiliki tanah dengan dasar dokumen lama selain Letter C, seperti girik, petok, pipil, verponding, maupun dokumen administrasi desa lainnya yang berasal dari masa lalu dengan dokumen-dokumen tersebut pada praktiknya masih diakui dan digunakan oleh masyarakat sebagai bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, meskipun dalam sistem hukum pertanahan modern sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian paling kuat. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang berlaku secara normatif dengan praktik yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Di satu sisi, peraturan perundang-undangan menghendaki agar setiap hak atas tanah didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat namun di sisi lain, masyarakat masih bergantung pada dokumen lama yang secara administratif belum sepenuhnya memenuhi standar pembuktian yang diharapkan dalam sistem pendaftaran tanah saat ini.

Kesenjangan tersebut kemudian menjadi fokus utama dalam penelitian karena menunjukkan bahwa proses transformasi dari bukti penguasaan tanah tradisional menuju bukti hak yang diakui secara formal belum berjalan secara sempurna. Banyak masyarakat yang masih mengalami kesulitan dalam mengubah dokumen lama menjadi sertifikat hak atas tanah karena berbagai faktor, baik yang berasal dari aspek hukum, administratif, maupun sosial. Dari aspek hukum, sering kali muncul permasalahan mengenai status dan kekuatan pembuktian dokumen lama yang berbeda-beda sehingga memerlukan proses verifikasi yang lebih mendalam oleh instansi pertanahan. Dari aspek administratif, masih ditemukan ketidaklengkapan data fisik maupun data yuridis tanah, adanya perbedaan informasi antara dokumen yang dimiliki masyarakat dengan arsip pemerintah, serta keterbatasan dokumen pendukung yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah. Sementara itu, dari aspek sosial, masih terdapat masyarakat yang kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah, minimnya pengetahuan mengenai prosedur administrasi pertanahan, serta adanya anggapan bahwa dokumen lama yang dimiliki sudah cukup untuk membuktikan hak atas tanah sehingga tidak perlu ditingkatkan menjadi sertifikat.

Uraian dalam Bab II juga menjelaskan bahwa berbagai hambatan tersebut berdampak pada belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kota Madiun. Meskipun pemerintah telah menyediakan mekanisme pendaftaran tanah bagi masyarakat yang memiliki dokumen lama selain Letter C, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala yang

menyebabkan proses pendaftaran berjalan lebih lambat atau bahkan tidak dapat diselesaikan. Akibatnya, tujuan utama pendaftaran tanah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, memberikan kepastian hukum, serta menjamin perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah belum sepenuhnya tercapai. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan suatu regulasi tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aturan hukum semata, tetapi juga dipengaruhi oleh kualitas pelaksanaan, kesiapan aparatur, ketersediaan data administrasi, serta tingkat kesadaran masyarakat dalam memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Berdasarkan kerangka teori dan kerangka pemikiran tersebut, penelitian ini kemudian merumuskan hipotesis bahwa implementasi pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menggunakan dokumen lama selain Letter C di Kota Madiun masih belum berjalan secara efektif hipotesis tersebut didasarkan pada adanya berbagai hambatan yang ditemukan dalam praktik pelaksanaan pendaftaran tanah, mulai dari persoalan pembuktian hak³⁹, ketidaksesuaian data administrasi, keterbatasan pemahaman masyarakat, hingga kompleksitas proses verifikasi dokumen lama dan oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya perbaikan yang dilakukan secara menyeluruh melalui penyempurnaan mekanisme pelayanan, peningkatan koordinasi antarinstansi terkait, penguatan sosialisasi kepada masyarakat, serta optimalisasi proses pemeriksaan dan validasi dokumen yang digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah^{40, 41}. Dengan

³⁹ Sumardjono, "Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009)."

⁴⁰ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–52.

adanya perbaikan tersebut, diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dapat berjalan lebih efektif sehingga tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan di Kota Madiun dapat tercapai secara optimal.

Pada bab III Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum empiris *socio-legal*, yaitu metode penelitian yang mengkaji hukum sebagai perilaku nyata di masyarakat *law in action*, bukan hanya sebagai norma tertulis *law in books*. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana implementasi pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik benar-benar berlangsung di lapangan, khususnya ketika menggunakan dokumen selain Letter C dan penelitian dilakukan di wilayah Kota Madiun dengan teknik pengumpulan data utama berupa wawancara yang dilakukan secara langsung dan terstruktur kepada beberapa pihak yang memiliki peran penting dalam proses pendaftaran tanah, yaitu pihak Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kota Madiun, aparat kelurahan di wilayah Kota Madiun, serta masyarakat sebagai pemohon atau pihak yang pernah melakukan pendaftaran tanah secara sporadik dengan melalui wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, penelitian ini menggali informasi terkait prosedur administratif, persyaratan dokumen selain Letter C yang masih dapat diterima, serta mekanisme verifikasi dan validasi data yuridis maupun fisik tanah. Dari pihak kelurahan, data yang diperoleh berkaitan

⁴¹ Sidi Ahyar Wiraguna, "Sidi Ahyar Wiraguna, 'Metode Normatif Dan Empiris Dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif Di Indonesia,' Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum 3, No. 3 (2024), Hlm. 142–145.," *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan Dan Hukum* 3, no. 3 (2024): hlm. 142–145., <https://doi.org/10.59818/jps.v3i3.1390>.

dengan peran mereka dalam memberikan keterangan riwayat tanah, surat pengantar, serta kendala administratif di tingkat lokal. Sementara itu, wawancara dengan masyarakat difokuskan pada pengalaman langsung dalam mengurus pendaftaran tanah, alasan penggunaan dokumen selain Letter C, serta hambatan yang mereka hadapi selama proses tersebut.

Dalam proses analisis, data yang di peroleh kemudian di identifikasi untuk menemukan berbagai hambatan, seperti kurangnya kelengkapan dokumen alternatif, minimnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran, serta adanya perbedaan interpretasi antar instansi mengenai keabsahan dokumen adapun penelitian ini juga mengidentifikasi aspek positif dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, seperti adanya fleksibilitas dalam penggunaan dokumen pembuktian hak, peningkatan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya legalitas tanah, serta peran aktif aparat kelurahan dalam membantu proses administrasi dan dengan demikian, metode penelitian hukum empiris melalui wawancara ini memungkinkan peneliti memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai praktik pendaftaran tanah secara sporadik di Kota Madiun, baik dari sisi normatif maupun implementatif, serta memberikan dasar yang kuat untuk merumuskan solusi atas hambatan yang ada sekaligus mengoptimalkan aspek positif yang telah berjalan.

Pada bab IV Hasil Pembahasan pembahasan skripsi pada dasarnya memuat uraian mengenai temuan penelitian di lapangan yang kemudian dianalisis dengan menggunakan kerangka teori yang telah disusun sebelumnya. Dalam konteks penelitian ini, pembahasan perlu menggambarkan secara jelas

bagaimana pelaksanaan permohonan sertipikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kota Madiun, khususnya ketika masyarakat menggunakan dokumen selain Letter C sebagai dasar penguasaan tanah.

Uraian hasil penelitian mencakup proses atau tahapan yang dilakukan oleh masyarakat mulai dari pengajuan permohonan, kelengkapan dokumen yang digunakan seperti girik, petok, pipil, atau surat keterangan riwayat tanah, hingga tahap verifikasi dan penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan. Dalam bagian ini juga dijelaskan bagaimana peran aparat kelurahan dan Kantor Pertanahan dalam membantu proses tersebut, termasuk mekanisme pemeriksaan data fisik dan data yuridis tanah kemudian hasil penelitian harus memaparkan berbagai hambatan yang ditemukan di lapangan, baik yang bersifat administratif seperti kelengkapan berkas dan prosedur yang dianggap rumit, hambatan yuridis terkait kekuatan pembuktian dokumen selain Letter C, maupun hambatan sosial seperti rendahnya pemahaman masyarakat dan faktor ekonomi temuan ini kemudian dianalisis menggunakan teori efektivitas hukum untuk menilai sejauh mana pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut telah berjalan sesuai dengan tujuan hukum.

Pembahasan juga perlu mengkaji sejauh mana penggunaan dokumen selain Letter C dapat diterima dalam praktik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta bagaimana implikasinya terhadap kepastian hukum bagi masyarakat dalam hal ini, teori kepastian hukum digunakan untuk melihat apakah penerbitan sertipikat benar-benar memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang selanjutnya hasil penelitian harus menguraikan

upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan pemerintah kelurahan dalam mengatasi hambatan yang ada, seperti sosialisasi, pendampingan, atau program percepatan pendaftaran tanah analisis dilakukan untuk menilai apakah upaya tersebut sudah efektif atau masih perlu di tingkatkan yang pada bagian akhir pembahasan, perlu ditarik keterkaitan antara temuan empiris di lapangan dengan kondisi ideal yang diharapkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga terlihat adanya kesenjangan antara *Das sein* dan *das sollen* yaitu menjelaskann terkait istilah yang digunakan dalam ilmu hukum untuk menjelaskan perbedaan antara kenyataan yang terjadi di masyarakat dengan keadaan yang seharusnya menurut aturan hukum. *Das sein* menggambarkan fakta atau kondisi nyata yang terjadi dalam praktik kehidupan sehari-hari konsep ini berkaitan dengan pelaksanaan hukum di lapangan, perilaku masyarakat, maupun keadaan yang benar-benar ditemukan dalam suatu penelitian dalam bidang pertanahan, *das sein* dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang menggunakan dokumen lama seperti girik, petok D, atau Letter C sebagai dasar penguasaan tanah tanpa melanjutkan proses pendaftaran tanah menjadi sertifikat resmi kondisi tersebut menunjukkan kenyataan yang berkembang di masyarakat meskipun belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku⁴².

Sementara itu, *das sollen* menggambarkan keadaan yang seharusnya terjadi berdasarkan norma, peraturan perundang-undangan, maupun ketentuan hukum yang berlaku. Konsep ini menunjukkan tujuan ideal yang diharapkan

⁴² Hari Sutra Disemadi, "Hari Sutra Disemadi, 'Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies,' *Journal of Judicial Review* 24, No. 2 (2022): 289–293.," *Journal of Judicial Review* 24, no. 2 (2022): 289–93, <http://dx.doi.org/10.37253/jjr.v>.

oleh hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat dalam hukum pertanahan, das sollen dapat dilihat dari ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang menghendaki agar setiap bidang tanah didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan adanya pendaftaran tanah, diharapkan tidak terjadi sengketa, tumpang tindih kepemilikan, maupun ketidakjelasan status hukum atas tanah dapat disimpulkan tingkat efektivitas implementasi pendaftaran tanah secara sporadik menggunakan dokumen selain Letter C serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Bab V merupakan bagian penutup dari penelitian yang berisi kesimpulan dan saran berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan pada Bab I sampai dengan Bab IV. Pada bagian kesimpulan, penulis merangkum seluruh hasil penelitian mengenai implementasi permohonan sertifikat melalui pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik menggunakan dokumen lama selain Letter C di Kota Madiun dengan kesimpulan disusun secara sistematis dan disesuaikan dengan rumusan masalah, tujuan penelitian, serta isu hukum yang menjadi fokus penelitian.

Selanjutnya, Bab V juga memuat saran yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait berdasarkan temuan penelitian. Saran kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Madiun diarahkan pada peningkatan pelayanan, sosialisasi regulasi pertanahan, serta optimalisasi verifikasi dokumen lama yang diajukan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

