



ISSN 2797-8508 (Print)
ISSN 2807-8330 (Online)
VOL. 5 NO. 4, JUNE-DEC (2025)

Riwayat Artikel

History of Article

Diajukan: 24 Februari 2026

Submitted

Direvisi: 6 Maret 2026

Revised

Diterima: 8 Mei 2026

Accepted

Saran Perujukan

How to cite:

Hapsari, Primert., & Suhadi, Suhadi. (2025). Hambatan Pendaftaran Tanah Menggunakan Letter C Pasca PP No. 18 Tahun 2021 (Studi Pada Kabupaten Blora) *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal*, 5(4), 873-902.
<https://doi.org/10.15294/ipmhi.v5i4.44688>

© 2022 Authors. This work is licensed under a [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International \(CC BY-NC-SA 4.0\)](#). All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. This title has been indexed by [Google Scholar](#)

Hambatan Pendaftaran Tanah Menggunakan Letter C Pasca PP No. 18 Tahun 2021 (Studi Pada Kabupaten Blora)

Obstacles in Land Registration Using Letter C Following Government Regulation No. 18 of 2021 (A Study in Blora Regency)

Primerta Putri Hapsari,   Suhadi 
Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Email Korespondensi: primertahapsari264@students.unnes.ac.id

Abstract *The enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats, and Land Registration stipulates that written evidence of ex-customary land owned by individuals must be registered within a maximum period of five years. If this period elapses without registration, such evidence shall be declared invalid as proof of land ownership and may only be used as guidance in the land registration process. This regulation significantly impacts communities that still rely on traditional land ownership documents such as*

Letter C. This study aims to analyze the obstacles encountered in the land registration process using Letter C evidence after the enactment of Government Regulation Number 18 of 2021 in Blora regency, as well as to examine the efforts made by both the community and the government to overcome these obstacles in order to accelerate and simplify the land registration process. This research employs a qualitative approach with an empirical judicial research type. Primary data were obtained through interviews and observations involving the community, village officials, and the Blora Regency Land Office. Secondary data were collected through literature studies and document analysis of primary, secondary and tertiary legal materials. Obstacles from the community include heirs residing in distant location, financial constraints, and low legal awareness. Government obstacles encompass incomplete land ownership history, loss of Letter C books, coordination issues and the unfinished drafting of the replacement government regulation.. Efforts undertaken include family coordination, submission of the PTSL program, deliberation meetings, and inter-institutional coordination. The effectiveness of Government Regulation Number 18 of 2021 in Blora regency has not been optimal, particularly concerning community and cultural factors. Systematic optimization of efforts from all stakeholders is required to achieve land registration targets and realize agraria legal certainty.

Keywords: *Land Registration, Letter C, Blora Regency, Legal Certainty, Justice*

Abstrak Pemberlakuan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama lima tahun. Apabila jangka waktu tersebut terlewati, alat bukti tersebut dinyatakan tidak berlaku sebagai bukti kepemilikan dan hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah. Aturan ini membawa pengaruh yang signifikan bagi masyarakat yang masih mengandalkan dokumen bukti kepemilikan tanah seperti *Letter C*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah menggunakan alat bukti *Letter C* pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 di kabupaten Blora, serta mengkaji upaya yang dilakukan oleh masyarakat maupun pemerintah dalam mengatasi hambatan tersebut guna mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian yuridis empiris. Data primer diperoleh melalui wawancara dan pengamatan terhadap masyarakat, pemerintah desa, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hambatan dari masyarakat berupa ahli waris yang berdomisili jauh, biaya dan rendahnya kesadaran hukum. Hambatan pemerintah mencakup ketidaklengkapan Riwayat tanah, hilangnya buku C, dan koordinasi serta belum selesainya penyusunan PP pengganti. Upaya yang dilakukan berupa koordinasi keluarga, pengajuan PTSL, musyawarah,

koordinasi antar lembaga. Efektivitas PP Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora belum optimal, khususnya faktor masyarakat dan kebudayaan. Diperlukan optimalisasi upaya secara sistematis dari seluruh pihak untuk mencapai target pendaftaran tanah dan mewujudkan kepastian hukum agraria.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Letter C, Kabupaten Blora, Kepastian Hukum, Keadilan.

A. Pendahuluan

Sepanjang perjalanan sejarah, tatanan hukum peratanahan di Indonesia telah mengalami perubahan Panjang. Para era kerajaan, sistem yang berlaku adalah sistem feodalisme dimana tanah sepenuhnya berada dalam kekuasaan raja, sementara rakyat hanya dapat mennggarapnya untuk kepentingan dan kemuliaan penguasa.¹ Memasuki tahun 1602, pada masa pendirian VOC menandai babak baru dengan diberlakukannya hukum barat di wilayah-wilayah jajahannya. Kebijakan yang berhubungan dengan politik pertanian diantaranya adalah *contingenten*, *verplichte leveranten* dan *roerendiensten*.² Pada rentang tahun 1800 hingga 1811 ketika masa pemerintahan Herman Willem Deandless, lahir suatu kebijakan yang berhubungan dengan pertanahan yang memperbolehkan penjualan tanah kepada pemodal besar khususnya pada orang Tionghoa, Arab, dan tentunya bangsa Belanda sendiri, tanah-tanah yang diperjualbelikan melalui kebijakan ini kemudian dikenal dengan istilah tanah partikelir.³ Ketika kekuasaan beralih dari Belanda kepada pemerintah Inggris, muncul gagasan baru di bawah kepemimpinan Gubernur Thomas Stamford Raffles (1811-1816) mengenai sistem perpajakan yang disebut *landrent* (pajak tanah), yaitu kewajiban pajak atas tanah yang harus disetorkan kepada Kerajaan Inggris.⁴ Penerapan sistem *landrent* menuntut dilakukannya pencatatan kepemilikan tanah secara tertib dan sistematis, yang selanjutnya menjadi fondasi awal lahirnya tata kelola administrasi pemerintahan di Indonesia. Pada era kolonial, pemerintah Hindia Belanda menerbitkan berbagai instrumen administratif untuk mencatat penguasaan tanah, diantaranya adalah girik, petuk, dan Letter C.⁵ Dokumen-dokumen tersebut hingga sekarang masih tetap memiliki pengaruh dalam tata kelola administrasi pertanahan nasional, dimana bagi sebagian masyarakat dokumen tersebut dianggap menjadi bukti kepemilikan, meskipun secara hukum statusnya tidak sekuat sertifikat tanah.⁶ Setelah Inggris menyerahkan

Commented [D1]: Sumber Rujukan?

Commented [PH2R1]: Sudah revisi

Commented [D3]: Sumber Rujukan?

Commented [PH4R3]: Sudah ditambahkan sumber rujukan

Commented [D5]: Se jauh mana pengaruhnya?, karena dokumen-dokumen ini merupakan alas hak lama.

Commented [PH6R5]: Sudah ditambahkan

¹ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia* (Solo: Pustaka Itizam, 2017).

² Nugroho, Tohari, dan Rahardjo.

³ Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah* (Bandung: Refika Aditama, 2014).

⁴ Nugroho, Tohari, dan Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*.

⁵ Lintang Ratrisnanti, "Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021," *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 3, no. 1 (2025): 19–30.

⁶ Ratrisnanti.

kembali pemerintahan kepada Belanda pada tahun 1816, muncul kebijakan sistem tanam paksa (*cultuur stelsel*) yang dijalankan mulai tahun 1930 di bawah komando Johannes Van de Bosch.⁷

Sistem tanam paksa pada dasarnya dirancang untuk menyelamatkan Belanda dari keterpurukan finansial yang melanda. Namun, keberhasilan yang luar biasa dari sistem ini dalam menghasilkan keuntungan justru menimbulkan kecemburuan dari kalangan pemodal swasta. Ketegangan yang muncul akhirnya membawa kemenangan bagi kelompok liberal pada tahun 1848, yang kemudian mendorong perubahan mendasar pada Undang-Undang Dasar Belanda. Perubahan ini menegaskan bahwa pemerintahan di wilayah jajahan harus diatur berdasarkan undang-undang. Pada tahun 1854, amanat konstitusional itu terwujud melalui penerbitan *Regerings Reglement* (RR) 1854. Dalam regulasi ini, tepatnya dalam salah satu ayat di Pasal 62, dinyatakan bahwa Gubernur Jenderal diberikan kewenangan untuk menyewakan tanah sesuai ketentuan yang akan diatur lebih lanjut melalui ordonansi. Selanjutnya, memasuki tahun 1870, Menteri Jajahan de Wall mengajukan RUU yang memuat lima ayat untuk disisipkan dalam pasal 62, sehingga pasal 62 memiliki delapan ayat. Pasal 62 RR kemudian bertransformasi menjadi Pasal 51 dari *Indische Staatsregeling* (IS), dan pasal inilah yang selanjutnya dinamakan sebagai Agrarische Wet 1870 yang resmi diundangkan melalui Staatsblad No. 55 1870.⁸ Dengan demikian, tahun 1870 tercatat sebagai tonggak bersejarah yang menjadi fondasi penting dalam perjalanan hukum agraria di Indonesia.⁹

Keadaan rakyat Indonesia semakin memprihatinkan ketika Jepang masuk dan membawa pengaruh perang dunia II ke Indonesia. Tujuan utama Jepang menguasai Indonesia tidak lain adalah untuk menguasai sumber daya strategis, terutama minyak bumi dan batu bara. Sejak September 1942, para pemimpin Jepang telah merancang alih fungsi lahan perkebunan secara besar-besaran. Hingga pada tahun 1944, tidak kurang dari 70.000 hektar area perkebunan dialihkan menjadi lahan pertanian pangan dan komoditas lain guna mendukung logistik perang. Perkebunan karet yang dialihkan menjadi ladang jagung dan kedelai, perkebunan teh beralih menjadi nanas, kopi menjadi sereh dan berbagai bentuk alih fungsi lainnya. Dalam sektor pertanian padi, para petani diharuskan untuk menyerahkan sebagian hasil panennya pada pemerintah dengan besaran yang berbeda di setiap daerah, namun rata-rata mencapai sekitar 20%. Kondisi ini diperburuk oleh lemahnya komunikasi antara kaum elit dan rakyat, tidak efektifnya sistem pengawasan, serta minimnya pemahaman para pejabat Jepang tentang pertanian.¹⁰ Hal ini mengakibatkan

Commented [D7]: Sumber Rujukan?

Commented [PH8R7]: Sudah ditambahkan

Commented [D9]: Sumber Rujukan?

Commented [PH10R9]: Sudah ditambahkan

⁷ Nugroho, Tohari, dan Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*.

⁸ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*, 2 ed. (Jakarta Selatan: KPA, Sajogyo Institute, AKATIGA, 2009).

⁹ Wiradi.

¹⁰ Wiradi.

perbedaan kebijakan penyerahan hasil panen antar daerah kerap memicu keresahan dan pergolakan di kalangan masyarakat.¹¹

Pasca proklamasi kemerdekaan, keadaan hukum pertanahan di Indonesia diwarnai oleh keadaan dualisme hukum. Keadaan ini terlihat dari hidup berdampingannya dua sistem hukum, yakni hukum peninggalan kolonial dan hukum adat yang merupakan hukum asli bangsa Indonesia. Situasi dualisme hukum pertanahan ini berjalan hingga kurang lebih lima belas tahun.¹² Dalam menata persoalan pertanahan di Indonesia, pada tahun 1948 mulai dibentuklah Panitia Agraria. Perjalanan panjang pembentukan regulasi ini melewati beberapa fase, mulai dari Panitia Agraria Yogya (1948), disusul Panitia Jakarta (1951), Panitia Suwahjo (1956), Rancangan Sunarjo (1958), dan akhirnya pada Rancangan Sadjarwo (1960).¹³ Setelah melalui proses penelarasan dengan Undang-Undang Dasar 1945 serta penyempurnaan dengan berbagai masukan dari beragam kalangan, rancangan Undang-Undang Pokok Agraria yang telah selesai disusun kemudian disampaikan oleh Menteri Agraria Sadjarwo kepada kabinet untuk mendapatkan persetujuan lebih lanjut. Dalam sidangnya pada tanggal 1 Agustus 1960, kabinet inti memberikan persetujuan terhadap rancangan tersebut. Melalui amanat Presiden Soekarno tanggal 1 Agustus 1960 Nomor 2584/HK/60, rancangan undang-undang ini kemudian disampaikan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong (DPRGR). DPRGR melakukan pemeriksaan pendahuluan melalui tiga kali sidang pleno yang diselenggarakan secara berturut-turut pada tanggal 12, 13 dan 14 September. Hasilnya, DPRGR menyatakan penerimaan terhadap Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria. Pada hari Sabtu, 24 September 1960 Presiden akhirnya mengesahkan rancangan tersebut menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengesahan ini dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.¹⁴ Berdasarkan diktum kelimanya, undang-undang ini secara resmi disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁵

Hingga pada tahun 1961, sistem pemungutan pajak pertanahan di Indonesia terbagi menjadi tiga kategori berbeda, yaitu untuk tanah yang dikuasai dengan hak barat diberlakukan *verponding* eropa, bagi tanah hak milik adat yang berada di wilayah *gemeente* dikenakan *verponding* Indonesia, sedangkan tanah hak milik adat

¹¹ Wiradi.

¹² Desi Apriani dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220–39, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

¹³ Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*.

¹⁴ Wiradi.

¹⁵ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, 1 ed. (Medan: Umsupress, 2022).

Commented [D11]: Sumber Rujukan?

Commented [PH12R11]: Sudah ditambahkan

di luar daerah *gemeente* dipungut pajaknya melalui *landrente* atau pajak bumi.¹⁶ Memasuki tahun 1961, ketiga kategori pungutan tersebut dilebur menjadi satu kesatuan yang dinamakan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Selanjutnya, seiring dengan dinamika pembangunan nasional, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang mengubah IPEDA menjadi sistem perpajakan baru dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan atau disingkat dengan PBB.¹⁷

Seluruh hak atas tanah yang berlaku dari belum berlakunya UUPA, baik yang berasal dari hukum barat maupun yang bersumber dari hukum adat, berdasarkan ketentuan konversi UUPA diganti menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan yang baru. Proses konversi ini pada hakikatnya mengalihkan hak-hak lama menjadi salah satu kategori hak atas tanah yang diakui dalam tatanan hukum pertanahan yang baru, dengan tetap mempertahankan kewenangan pemegang hak yang sama atau hampir setara. Dengan adanya ketentuan konversi hak atas tanah tersebut, UUPA bukan sekadar berfungsi sebagai hukum agraria semata, melainkan juga menjadi instrumen yang mewujudkan unifikasi berbagai jenis hak atas tanah ke dalam satu sistem hukum nasional.¹⁸

Dalam proses pendaftaran hak atas tanah yang bermula dari konversi, keberadaan hak tersebut dapat dibuktikan melalui berbagai alat bukti yang menunjukkan ada atau tidaknya hak. Alat bukti yang dimaksud dapat berupa dokumen tertulis, keterangan para saksi, maupun pernyataan dari pihak yang bersangkutan. Tingkat kebenaran dari alat-alat bukti tersebut kemudian dinilai dan dianggap memadai untuk keperluan pendaftaran hak, dimana penilaian dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendafatarn tanah secara sporadik.¹⁹ Hal ini didasarkan pada Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat- alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh

Commented [D13]: Sumber Rujukan?

Commented [PH14R13]: Sudah ditambahkan

Commented [D15]: Kurang lebih? Gunakan diksi yang lain, karena terkesan mengada-ngada tanpa adanya kepastian yang jelas.

Commented [PH16R15]: Sudah diperbaiki

Commented [D17]: Sumber Rujukan?

Commented [PH18R17]: Sudah ditambahkan

¹⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan, 2005).

¹⁷ Harsono.

¹⁸ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016).

¹⁹ Isnaini dan Anggreni A Lubis, *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria)* (Medan: CV. Pustaka Prima, 2023).

masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”²⁰

Dalam pengertian yuridis, kepemilikan tanah mewakili hubungan antara individu dengan tanah yang dikelola.²¹ Hubungan tersebut ditentukan secara hukum dalam bentuk hak atas tanah yang diakui, yang mana seorang pemilik dapat menikmati hak-hak mereka terkait penggunaan tanah dan perlindungannya dari pihak lain yang ingin mengambilnya.²² Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang mempunyai makna strategis dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, terlebih di tengah dinamika sosial yang semakin kompleks di masa sekarang. Kebutuhan tanah yang semakin membesar seiring dengan pertumbuhan penduduk, akan tetapi di sisi lain luasan tanah sebagai sumber daya tidak bertambah. Kondisi tersebut kerap memicu timbulnya berbagai sengketa dan konflik pertanahan, seperti upaya penguasaan secara paksa, klaim sepihak, maupun bentuk-bentuk perselisihan lainnya. Berdasarkan hal itu, pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai jalan keluar yang sesuai untuk menciptakan pembuktian kepemilikan yang kuat lewat sertifikat hak atas tanah.²³ Sertifikat ini bukan hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak, tetapi juga memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya dalam menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut.²⁴ Meskipun UUPA telah memberikan landasakn hukum yang kuat bagi sistem pertanahan nasional, persoalan terkait bukti kepemilikan tanag masih menjadi tantangan. Satu diantara isu utamanya adalah masih luasnya bidang tanah yang belum disertifikatkan. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang, jumlah tanah yang belum memiliki sertifikat masih mencapai jutaan bidang. Situasi ini diperburuk dengan masih banyaknya dokumen-dokumen lama seperti *Letter C*, *Petuk D* dan *Landrente* yang masih beredar dan dipegang oleh masyarakat. Sebagian masyarakat masih mempunyai keyakinan pada dokumen-dokumen tersebut sebagai alas hak, padahal secara yuridis kekuatan pembuktiannya tidaklah sekuat sertifikat tanah. Pada masa sekarang, ketiga dokumen ini tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan, akan tetapi dapat digunakan sebagai alas hak dan alat bukti pendukung daam proses pendaftaran tanah.²⁵

²⁰ Isnaini dan Lubis.

²¹ Dhiana Puspitawati et al., “Reconstruction of State Territorial Management to Optimize National Resilience in Indonesia,” *Legality* 31, no. 1 (2023): 21–41.

²² Suhadi dan Aprila Niravita, “Urban Agrarian Reform : Opportunities and Challenges for Land Rights Among Low-Income Communities,” *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 32, no. 2 (2024): 348–73, <https://doi.org/https://doi.org/10.22219/ljih.v32i2.35842>.

²³ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari, “Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah,” *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210, <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.

²⁴ Avivah, Sutaryono, dan Andari.

²⁵ Ratrisnanti, “Implikasi Yuridis Kepemilikan *Letter C*, *Patuk D*, Dan *Landrente* Pasca Berlakunya PP 18 2021.”

Commented [D19]: Sumber Rujukan?

Commented [PH20R19]: Sudah ditambahkan

Commented [D21]: Sumber Rujukan?

Commented [PH22R21]: Sudah ditambahkan

Commented [D23]: Apakah diperbolehkan hak atas tanah ini hanya memiliki alas hak tanah lama setelah adanya kebijakan konversi?

Commented [PH24R23]: Sudah ditambahkan

Pemerintah Indonesia dalam tujuan untuk memperkuat kepastian hukum di sektor pertanahan telah mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 mewajibkan setiap pemilik perorangan yang masih menguasai alat bukti tertulis tanah bekas milik adat untuk segera mendaftarkan tanahnya paling lambat lima tahun terhitung sejak peraturan ini diberlakukan. Apabila jangka waktu tersebut terlewati tanpa adanya proses pendaftaran, maka alat bukti tertulis yang bersangkutan otomatis kehilangan statusnya sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dengan demikian, dokumen tersebut hanya dapat dimanfaatkan sekadar sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, bukan lagi sebagai alas hak yang memiliki kekuatan hukum.²⁶ Aturan yang terdapat dalam PP No. 18 Tahun 2021 menegaskan pentingnya sertifikat tanah sebagai satu-satunya alat bukti kepemilikan yang mendapatkan pengakuan yuridis dari negara. Sertifikat hak atas tanah bukan hanya berperan sebagai dokumen autentik yang membuktikan eksistensi dan legalitas kepemilikan seseorang terhadap sebidang tanah, melainkan juga menghadirkan jaminan kepastian hukum yang kokoh atas status penguasaan tanah tersebut. Bagi orang yang namanya tercantum di dalamnya, sertifikat menjadi benteng perlindungan hukum yang mampu meredam berbagai potensi gangguan, seperti sengketa kepemilikan, klaim ganda dari pihak lain, maupun upaya perampasan hak secara sewenang-wenang. Di luar aspek perlindungan hukum, keberadaan sertifikat tanah juga mengandung nilai strategis dalam menopang roda perekonomian masyarakat. Dokumen ini dapat dijadikan sebagai agunan atau jaminan untuk memperoleh akses pembiayaan dari lembaga keuangan, baik untuk keperluan modal usaha maupun kebutuhan lainnya. Selain itu, kepemilikan sertifikat turut memudahkan proses jual beli dan peralihan hak atas tanah karena dilakukan melalui mekanisme yang sah, tertib administrasi dan terdokumentasi dengan baik.²⁷

Namun, pelaksanaan dari PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak semudah yang dibayangkan. Peralihan dari sistem lama menuju sistem baru selalu membutuhkan periode adaptasi yang tidak selalu berjalan lancar. Dari perspektif masyarakat, implementasi PP No. 18 Tahun 2021 menghadapi berbagai tantangan sosial dan ekonomi. Selain itu, pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang pentingnya manfaat dari pendaftaran tanah secara sporadik juga masih kurang.²⁸

Kabupaten Blora yang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah mempunyai karakteristik geografis, demografis, dan sosial-ekonomi yang menarik untuk dikaji dalam kaitannya dengan implementasi PP Nomor 18 Tahun

²⁶ Ratrisnanti.

²⁷ Ahmad Hafidz dan Ubaidillah Kamal, "Urgensi Sertifikasi Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak atas Tanah pasca Peniadaan Alat Bukti Tanah Tertulis Bekas Milik Adat Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021," in *Book Chapter Hukum dan Lingkungan*, 2021, 50–85.

²⁸ Barbie Clay Huanda, "Tinjauan Yuridis Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam Hukum Nasional: Kepastian Hukum Serta Hambatannya," *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 7, no. 01 (2025): 1–15.

2021. Dalam kaitannya dengan sertifikat hak atas tanah, pada tahun 2022 BPN Kabupaten Blora telah menerbitkan sertifikat sejumlah 35.874.²⁹ Selanjutnya, pada tahun 2023 jumlah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Blora sejumlah 17.099.³⁰ Pada tahun 2024, jumlah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Kabupaten Blora adalah 16.593.³¹ Berdasarkan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Jumlah bidang tanah yang terdapat di Kabupaten Blora adalah 643.542. Selanjutnya, jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar adalah 605.806 dan yang belum terdaftar sejumlah 37.736.³²

Penelitian sebelumnya telah menyoroti hambatan dalam proses pendaftaran tanah. Misalnya, penelitian Andi Heridah dan Aksah Kasim (2022) mengungkap bahwa sejumlah kendala yang menghambat proses penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui konversi. Pertama, masih minimnya tingkat pemahaman masyarakat mengenai tata cara dan urgensi sertifikasi tanah. Kedua, terbatasnya jumlah aparatur pelaksana teknis. Ketiga, belum memadainya sarana dan prasarana pendukung yang tersedia. Keempat, ketidaklengkapan administrasi persyaratan yang diajukan oleh pemohon.³³ Diemas Reksa Prayoga (2021) mengungkap bahwa salah satu kendala utama dalam pelaksanaan pendaftaran konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat adalah minimnya alat bukti kepemilikan yang dapat diajukan oleh pemohon untuk membuktikan hak atas tanah yang hendak didaftarkan.³⁴ Toriq Fahroni (2023) mengungkap bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah lewat mekanisme konversi atau pengakuan hak di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo dihadapkan pada dua kategori faktor penghambat. Faktor internal mencakup keterbatasan jumlah tenaga pelaksana, minimnya alokasi anggaran, ketidakcukupan prasarana yang dibutuhkan, jarangnyanya penyuluhan hukum yang dilakukan petugas, lemahnya koordinasi dan komunikasi antara kantor pertanahan, pemerintah daerah dan pemerintah desa, serta kurangnya kedisiplinan dan perhatian terhadap pelaksanaan serta pencapaian tujuan kegiatan. Sementara dari sisi eksternal, hambatan muncul dari masyarakat sendiri berupa rendahnya keasadaran warga akan pentingnya sertifikat tanah, ketidakjelasan bukti kepemilikan karena banyak pihak tidak memiliki alat bukti yang sah sama sekali, tidak tertibnya administrasi pertanahan di masa lalu, serta persepsi masyarakat bahwa pengurusan sertifikat tanah memakan waktu lama, membutuhkan biaya mahal, dan prosedurnya berbelit-belit.³⁵ Pamitri (2022) mengungkap bahwa

²⁹ BPS Kabupaten Blora, *Kabupaten Blora dalam Angka 2023* (Blora: BPS Kabupaten Blora, 2023).

³⁰ BPS Kabupaten Blora, *Kabupaten Blora dalam Angka 2024* (Blora: BPS Kabupaten Blora, 2024).

³¹ BPS Kabupaten Blora, *Kabupaten Blora dalam Angka 2025* (Blora: BPS Kabupaten Blora, 2025).

³² "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora" (Blora, 2026).

³³ Andi Heridah dan Aksah Kasim, "Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan," *Julia: Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 4 (2022): 283–92.

³⁴ Diemas Reksa Prayoga, "Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat" (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021).

³⁵ Toriq Fahroni, "Analisis Implementasi Pendaftaran Tanah Konversi/Pengakuan Hak (Studi di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)" (Universitas Panca Marga Probolinggo, 2023).

sejumlah hambatan yang dialami kantor Badan Pertanahan Kabupaten Simalungun dalam mengimplementasikan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), meliputi minimnya pemahaman masyarakat mengenai alur dan prosedur pendaftaran tanah, keberadaan ahli waris atau sebagian ahli waris yang telah lama meninggalkan lokasi tanah sehingga sulit dihubungi, status tanah warisan yang belum kunjung dibagi di antara ahli waris, ketiadaan SPPT PBB, serta terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang dimiliki kantor pertanahan.³⁶ Barbie Clay Huanda (2025) mengungkapkan bahwa tantangan dalam proses pendaftaran tanah diantaranya adalah pengetahuan serta kesadaran masyarakat yang masih kurang, anggapan masyarakat yang masih keliru bahwa dokumen-dokumen lama seperti alat bukti tertulis tanah bekas milik adat sudah cukup kuat dan sah secara hukum sebagai bukti kepemilikan, kehadiran pemerintah dalam memberikan jaminan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah dinilai masih kurang optimal, prosedur pelayanan pendaftaran tanah yang rumit, ketidakpastian jangka waktu prosedur dan maraknya praktik korupsi.³⁷ Kebaharuan dalam penelitian ini terletak pada analisis spesifik hambatan pendaftaran tanah dengan alat bukti tertulis berupa *Letter C* pasca pemberlakuan PP No. 18 Tahun 2021 dengan studi kasus terbatas pada Kabupaten Blora. Penelitian sebelumnya belum secara mendalam mengeksplorasi dampak regulasi baru tersebut yang memberikan tenggat waktu 5 tahun (hingga Februari 2026) untuk alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki perorangan. Dengan demikian, penelitian ini mengisi *research gap* dengan memberikan wawasan empiris dan solusi untuk mengatasi hambatan tersebut, guna mendukung tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam mencapai kepastian hukum serta keadilan sosial sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Hambatan dalam pendaftaran tanah dengan menggunakan alat bukti tertulis tanah bekas milik adat diantaranya adalah *Letter C* di Kabupaten Blora tentu memengaruhi dinamika implementasi kebijakan pada Tingkat nasional. Indonesia telah menetapkan target dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang memiliki target sertifikasi 126 juta bidang tanah di seluruh Indonesia.³⁸ Keberhasilan program ini sangat bergantung pada efektivitas implementasi di Tingkat daerah, termasuk pada Kabupaten Blora. Apabila hambatan yang terdapat dalam implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora tidak segera diidentifikasi dan diatasi secara komprehensif, maka

³⁶ Pamitri, "FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN," *Jurnal Notarius* 1, no. 1 (2022): 119–29.

³⁷ Huanda, "Tinjauan Yuridis Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam Hukum Nasional: Kepastian Hukum Serta Hambatannya."

³⁸ Theo Julian Rorong dan Yi Jeane Neltje Saly, "Kontradiksi Antara Program Pengaturan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sesuai Permen No. 6/2018 dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 10 (2022): 16654–66.

pencapaian target nasional akan menghadapi risiko yang serius. Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dalam penelitian ini mencakup dua rumusan masalah, yaitu apa hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah menggunakan *Letter C* pasca berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora?; dan bagaimana upaya masyarakat dan pemerintah dalam mengatasi hambatan tersebut untuk mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran tanah?. Penelitian ini menjadi penting karena akan memberikan Gambaran empiris tentang efektivitas implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021, mengidentifikasi perbedaan antara kebijakan dan praktik di lapangan, serta hambatan dan upaya yang dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah Kabupaten Blora.

B. Metode

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dapat dipahami sebagai serangkaian prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yakni data yang dituangkan dalam bentuk kata-kata, baik tertulis maupun lisan, yang berasal dari informasi yang disampaikan oleh para informan serta perilaku yang dapat diamati langsung oleh peneliti.³⁹ Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum non-doktrinal atau yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung dengan mengamati realitas yang terjadi di lapangan, serta didasarkan pada kajian mengenai bagaimana bekerjanya hukum dalam kehidupan masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dianalisis dengan melihat sejauh mana tingkat efektifitasnya dalam mencapai tujuan yang dikehendaki.⁴⁰ Fokus penelitiannya adalah untuk menganalisis permasalahan terkait pendaftaran tanah yang meliputi aspek hambatan pendaftaran tanah, upaya dalam penyelesaian hambatan dan sejauh mana efektivitas PP No. 18 Tahun 2021. Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Blora. Dalam pelaksanaan penelitian, digunakan dua kategori data, yaitu data primer dan sekunder. Data primer didapatkan secara langsung dari sumber utamanya berupa pandangan, gagasan, aspirasi, tindakan, kejadian, serta keterkaitan hukum yang diungkapkan melalui hubungan hukum dan perkataan.⁴¹ Data primer diperoleh langsung di lapangan baik hasil pengamatan dan wawancara yang dilakukan pada masyarakat, pemerintah desa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Sedangkan data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh melalui penelusuran berbagai bahan kepustakaan yang terbagi dalam tiga kategori, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang meliputi UUD 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³⁹ Muhaemin, *Metode Penelitian Hukum*, 1 ed. (Mataram: Mataram University Press, 2020).

⁴⁰ Salim HS dan Erlies Septianan Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).

⁴¹ Burhan Bungis, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009).

dan tentunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini bersumber dari berbagai literatur kepustakaan, seperti buku, jurnal ilmiah, artikel dari internet, laporan hasil penelitian, dan sejenisnya. Keseluruhan bahan tersebut dimanfaatkan untuk menggali informasi secara mendalam mengenai berbagai hambatan yang muncul dalam proses pendaftaran tanah. Bahan hukum tertier yang digunakan diantaranya kamus, *legal dictionary* dan KBBI. Dalam proses pengumpulan data, dalam penelitian ini digunakan teknik yang berbeda dalam masing-masing jenis data. Data primer diperoleh melalui metode wawancara dan observasi langsung di lapangan. Adapun data sekunder diperoleh dengan studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Model analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu prosedur pemecahan masalah dengan cara menggambarkan secara sistematis dan faktual mengenai kondisi subjek atau objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya saat penelitian berlangsung. Berdasarkan pada analisis deskriptif, peneliti mendeskripsikan informasi yang telah didapat mengenai implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 terhadap pendaftaran tanah dengan menggunakan *Letter C* di Kabupaten Blora.

Dalam penelitian ini teori yang dimanfaatkan adalah teori efektivitas hukum dan teori kepastian hukum. Bekerjanya hukum dalam kehidupan bermasyarakat diharapkan dapat berjalan sesuai dengan fungsinya, yaitu mewujudkan tatanan yang tertib dan berkeadilan. Urgensi pergulatan hukum di tengah masyarakat pada dasarnya bertumpu pada pemahaman bahwa hukum sebagai ranah normatif tidaklah semata-mata berpusat pada asas-asas, teori-teori, konsep-konsep abstrak, maupun putusan-putusan pengadilan yang semuanya lebih berorientasi pada hukum dalam tataran ideal atau hukum yang tertulis dalam buku (*law in idea/law in book*).⁴² Teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto pada dasarnya merupakan dasar untuk menilai apakah suatu tindakan atau perilaku masyarakat telah berlangsung dengan sesuai dan teratur, sehingga hukum dapat dipahami sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan secara berulang dengan pola yang sama guna mencapai tujuan tertentu. Soerjono Soekanto menjabarkan bahwa terdapat lima faktor yang menentukan berhasil atau gagalnya suatu ketentuan hukum diterapkan, yaitu faktor hukumnya itu sendiri, faktor aparat penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas pendukung, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan.⁴³ Teori efektivitas hukum dapat digunakan untuk mengidentifikasi kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* berdasarkan pada hambatan-hambatan yang telah diteliti. Sementara itu, teori kepastian hukum kerap pula disebut sebagai teori yuridis yang secara umum dimaknai sebagai teori yang

⁴² Lalu M. Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 110–27.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).

berkaitan dengan perundang-undangan.⁴⁴ Teori kepastian hukum memiliki peran penting sebagai salah satu tujuan hukum dan merupakan instrumen untuk mewujudkan keadilan. Gustav Radbruch dalam teorinya tentang kepastian hukum mengemukakan empat prinsip dasar yang saling terikat. Pertama, hukum harus bersifat positif, yang berarti bahwa hukum positif identik dengan perundang-undangan yang berlaku. Kedua, hukum harus didasarkan pada fakta-fakta nyata. Ketiga, fakta-fakta yang tertuang dalam hukum harus dirumuskan secara jelas dan tegas. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.⁴⁵ Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum dapat membantu dalam menganalisis upaya-upaya yang telah dilakukan dapat membantu dalam terciptanya kepastian hukum agraria.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Menggunakan *Letter C* Pasca Berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 Di Kabupaten Blora

Keberadaan hak-hak atas tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Sejalan dengan kemajuan peradaban dan terus meningkatnya jumlah penduduk, signifikansi kedudukan hak atas tanah pun semakin menguat dan tidak dapat diabaikan. Berdasarkan hal tersebut, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) melalui Pasal 19 ayat (1) dengan bunyi "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Peraturan pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut pada mulanya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁶ Dalam Pasal 16 UUPA disebutkan hak-hak diantaranya:

"(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak guna-bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan

⁴⁴ Zulfahmi Nur, "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)," *MISYKAT AL-ANWAR JURNAL KAJIAN ISLAM DAN MASYARAKAT* 6, no. 2 (2023): 247–72.

⁴⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012).

⁴⁶ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–52.

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”⁴⁷

Pasca pemberlakuan UUPA, seluruh tanah yang sebelumnya dikuasai berdasarkan hak barat maupun hak adat harus dicarikan padanannya dalam sistem hukum agraria yang baru. Proses penyesuaian ini dilakukan melalui mekanisme konversi, yang menjadi jembatan penghubung antara sistem hukum lama dengan tatanan hukum nasional yang terunifikasi. Keberasaan konversi hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tujuan tersebut meliputi upaya mewujudkan unifikasi dan penyederhanaan hukum nasional di bidang pertanahan, memberikan jaminan kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah, serta menghadirkan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan seluruh rakyat Indonesia. Adapun konversi hak atas tanah diarahkan untuk mengakhiri keberlakuan dualisme hukum di masa mendatang, sehingga tidak akan dijumpai lagi hak-hak atas tanah yang masih tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun yang bersumber dari hukum adat.⁴⁸ Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, konversi adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak pemerintah.⁴⁹ Konversi hak atas tanah dapat dipahami sebagai proses penggantian atau perubahan status hak atas tanah dari sistem lama yakni hak-hak yang diatur dan tunduk pada hukum adat maupun hukum perdata barat sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak yang diakui dalam tatanan hukum agraria nasional. Landasan hukum bagi pelaksanaan konversi terhadap hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum UUPA berlaku pada tanggal 24 September 1960 termuat dalam bagian kedua UUPA yang memuat ketentuan-ketentuan konversi sebanyak sembilan pasal.⁵⁰

Kepastian hukum dalam bidang agraria dilaksanakan dengan diadakannya pendaftaran tanah.⁵¹ Pendaftaran tanah berkedudukan yang sangat vital dalam

⁴⁷ Indonesia, “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” Pub. L. No. 5 (1960).

⁴⁸ Seventina Monda Devita, “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah,” *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 870–88, <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.

⁴⁹ Pemerintah Pusat Indonesia, “Undang-undang (UU) Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan,” Pub. L. No. 21 (1997).

⁵⁰ Heridah dan Kasim, “Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan.”

⁵¹ Rionald Dimas, “Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum,” *Prosiding Seri Seminar Nasional (SERINA)* 1, no. 1 (2021): 209–16, <https://doi.org/https://doi.org/10.24912/pserina.v1i1.16161>.

sistem hukum pertanahan, sebab berperan besar dalam mewujudkan kepastian hukum sekaligus melindungi hak seseorang atas tanah yang dikuasainya. Amanat konstitusional mengenai pengelolaan tanah tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hak menguasai dari negara ini dalam pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah maupun masyarakat hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan tetap berpedoman pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah.⁵² Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah secara resmi, pemegang hak bukan hanya memperoleh pengakuan yuridis atas kepemilikannya, tetapi juga diberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan. Dengan demikian, terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak dalam hal kepemilikan sekaligus penggunaan tanahnya. Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah. Keberadaan sertifikat menjadikan kepastian hukum mengenai jenis hak, identitas subjek hak, serta letak dan luas objek hak menjadi semakin nyata dan terukur. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi, yakni harus dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses persidangan di pengadilan dengan menggunakan alat bukti lain yang lebih kuat.⁵³

Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, “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, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.” Selanjutnya pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan yang dituangkan dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 ini, yang berbunyi:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

⁵² Giandiva Fahlika Erizal, “Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif pada Objek Tanah yang Telah Terdaftar di Kantor Pertanahan,” *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 145–54.

⁵³ Erizal.

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”⁵⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sistem pendaftaran tanah di Indonesia terbagi menjadi dua jenis, yakni pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan atas inisiatif pemerintah dengan membentuk panitia khusus atau adjudikasi. Adapun pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali berkaitan dengan satu atau beberapa bidang tanah, baik yang diajukan secara perseorangan atau masal. Dalam sistem ini, inisiatif muncul dari pihak yang memiliki hak, baik secara individual maupun bersama-sama, yang mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya kepada kantor pertanahan.⁵⁵

Letter C memiliki sejarah panjang yang berawal dari kebijakan pertanahan kolonial Belanda melalui *Domeinverklaring* yang dikeluarkan pada tahun 1870. Deklarasi ini menetapkan bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya dengan bukti tertulis yang sah menurut hukum barat dianggap sebagai domain negara. Konsekuensi dari kebijakan tersebut adalah pemerintah colonial menciptakan sistem registrasi tanah yang membiayai dokumentasi pertanahan ke dalam beberapa register, salah satunya adalah Register C. Register C ini khusus mencatat tanah-tanah yang dikuasai dengan hak-hak Indonesia asli, seperti hak milik adat dan berbagai bentuk penguasaan tanah tradisional lainnya. Dalam hukum adat, penguasa tanah tidak selalu memerlukan bukti tertulis formal, melainkan dapat didasarkan pada sistem saksi, pengakuan masyarakat setempat, dan tradisi turun-temurun. Namun, karakteristik hukum adat yang bersifat komunal dan turun-temurun seringkali menimbulkan kompleksitas dalam proses konversi, karena harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum *agraria* nasional yang lebih individual dan terdokumentasi. Hal ini menjadikan *Letter C* sebagai instrument penting dalam menjaga keberlanjutan hak-hak tradisional masyarakat dengan tetap mengintegrasikannya ke dalam sistem hukum pertanahan. Kedudukan *Letter C* dalam sistem hukum pertanahan Indonesia menghadapi tantangan yang signifikan, terutama terkait dengan tuntutan kepastian hukum yang semakin tinggi. *Letter C* hanya mencatat data dasar seperti nama pemilik, luas tanah, dan Lokasi umum, namun tidak dilengkapi dengan pengukuran yang akurat, peta situasi dan sistem koordinat yang presisi. Kondisi ini menimbulkan potensi sengketa, terutama dalam

⁵⁴ “PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,” Pub. L. No. 24 (1997), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.

⁵⁵ Putu Reza Aditya Tirandika dan Made Gde Subha Karma Resen, “Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021,” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 01 (2023): 30–43.

hal batas-batas tanah dan tumpeng tindih kepemilikan. Oleh karena itu, konversi *Letter C* menjadi sertifikat hak milik bukan hanya merupakan amanat undang-undang, tetapi juga kebutuhan mendesak untuk menciptakan sistem pertanahan yang menghadirkan kepastian hukum yang optimal bagi pemilik tanah serta mendukung Pembangunan ekonomi nasional.⁵⁶

Pemerintah pada tahun 2021 menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 96 ayat (1) disebutkan bahwa "Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini".⁵⁷ Ketentuan ini secara tegas menyatakan bahwa alat bukti tertulis, termasuk di dalamnya *Letter C*, tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Secara tidak langsung adanya Peraturan Pemerintah ini mendorong masyarakat dalam melakukan pendaftaran atas tanahnya. Selanjutnya, disusul dengan diaturnya Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 76A secara eksplisit menegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah milik adat yang dimiliki perseorangan dinyatakan tidak berlaku setelah lima tahun sejak PP Nomor 18 Tahun 2021 berlaku. Selama masa transisi lima tahun yang ditentukan, alat bukti tertulis kehilangan fungsinya sebagai instrumen pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Dokumen tersebut hanya dapat dipergunakan sekadar sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah, sementara status tanahnya tetap diakui sebagai tanah bekas milik adat. Adapun pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76A dilaksanakan melalui mekanisme pengakuan hak.⁵⁸ Di sisi lain, pada saat ini sedang disusun perubahan PP tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tanah adat akan diadministrasikan melalui pemberian hak di atas tanah negara.

Kabupaten Blora merupakan salah satu kabupaten yang telah berusaha melaksanakan PP No. 18 Tahun 2021 dengan sebaik mungkin. Akan tetapi, hingga akhir tahun 2025 masih terdapat 37.736 bidang tanah yang belum bersertifikat.⁵⁹

⁵⁶ Dina Twenty Agustin et al., "Kedudukan *Letter C* dalam Sistem Pendaftaran Tanah dan Proses Konversi *Letter C* menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)," *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 6 (2025): 2873–80.

⁵⁷ "Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah," Pub. L. No. 18 (2021), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021>.

⁵⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Indonesia, "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksan," Pub. L. No. 16 (2021), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209808/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2021>.

⁵⁹ "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora."

Tentu jumlah ini bukan merupakan jumlah yang sedikit, hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor, baik dari masyarakat maupun pemerintah.

Kabupaten Blora telah melaksanakan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun sporadik dengan data sebagai berikut:

TABEL 1. Pendaftaran Tanah Sporadik

No.	Tahun	Jumlah Bidang Tanah
1.	2021	3.808
2.	2022	3.648
3.	2023	2.032
4.	2024	2.032
5.	2025	1.660

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, 2026

Berdasarkan tabel di atas, pendaftaran tanah secara sporadik di Kabupaten Blora selama periode 2021 hingga 2025 menunjukkan adanya penurunan yang konsisten. Jumlah bidang tanah yang didaftarkan tertinggi terjadi pada tahun 2021 sebanyak 3.808 bidang, kemudian turun menjadi 3.648 bidang pada tahun 2022. Penurunan yang cukup signifikan terjadi pada tahun 2023 dan 2024 yang masing-masing tercatat sebanyak 2.032 bidang, hingga akhirnya mencapai angka terendah pada tahun 2025 sebanyak 1.660 bidang.

TABEL 2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

No.	Tahun	Jumlah
1.	2021	56.112
2.	2022	17.783
3.	2023	12.182
4.	2024	13.093
5.	2025	6.710

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, 2026

Berdasarkan tabel 2, pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Blora selama periode 2021 hingga 2025 juga mengalami penurunan. Pendaftaran tanah tertinggi terjadi pada tahun 2021 dengan jumlah 56.112 bidang, namun angka tersebut turun drastis pada tahun 2022 menjadi 17.783 bidang. Penurunan ini terus berlanjut pada tahun 2023 yang mencatatkan 12.182 bidang, walaupun pada tahun 2024 terjadi kenaikan yaitu tercatat 13.093. Namun, angka tersebut kembali turun pada tahun 2025 hingga mencapai angka terendah, yaitu 6.710 bidang.⁶⁰

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan inti dari sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Keberadaanya bukan hanya terkait dengan fungsi administratif, tetapi juga berhubungan dengan perlindungan hak rakyat atas tanah,

⁶⁰ "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora."

penyelenggaraan keadilan agraria dan kepastian hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan.⁶¹ Dalam proses pendaftaran tanah terdapat beberapa hambatan yang menjadi penyebab masih adanya bidang tanah yang belum bersertifikat, meskipun telah ada peraturan terbaru yakni PP Nomor 18 Tahun 2021 yang salah satu pasal didalamnya menegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki perorangan akan tidak berlaku lagi setelah 5 tahun sejak PP tersebut disahkan.

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan masyarakat mengalami kendala dalam melengkapi persyaratan yang harus melibatkan seluruh ahli waris. Hal ini dikarenakan salah satu ahli waris berdomisili jauh, sehingga sulit untuk dihadirkan dalam proses pemecahan. Selain itu, kendala utama yang sering muncul berupa biaya dalam pendaftaran tanah. masyarakat berpendapat bahwa uang yang dimiliki hanya cukup untuk kehidupan sehari-hari dan tidak dapat digunakan untuk membiayai proses pendaftaran tanah. Selain itu, masyarakat memiliki prinsip bahwa mereka saling percaya antar satu sama lain, sehingga tidak menjadi masalah apabila tanahnya tidak didaftarkan. Agung Supriyanto selaku kepala desa Wado dan Siswoto selaku sekretaris desa Mendenrejo, keduanya sama-sama menuturkan bahwa yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah adalah dari masyarakat yang berupa kendala yang terdapat pada ahli waris dan terkait biaya, sehingga masyarakat belum dapat mendaftarkan tanah mereka. Di sisi lain, masyarakat tidak mengetahui adanya PP Nomor 18 Tahun 2021, hal ini mengakibatkan masyarakat merasa bahwa tidak ada masalah apabila mereka tidak mendaftarkan tanah yang dimiliki. Selain itu, belum adanya sosialisasi yang khusus membahas mengenai berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 menjadi salah satu faktor yang mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat.⁶²

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bertujuan untuk mempercepat, mempermudah dan menyederhanakan proses pendaftaran tanah. Muslani selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, menuturkan bahwa dalam implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melalui dua jalur yaitu program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan Pendaftaran Sporadik. Hambatan yang sering dialami oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Blora dalam pendaftaran tanah terutama yang menggunakan *Letter C* sebagai alat bukti diantaranya adalah pemilik tanah saat ini tidak mengetahui riwayat kepemilikan tanah yang lengkap, dokumen tidak lengkap atau rusak, buku C desa hilang, hambatan politik lokal dalam koordinasi dengan perangkat desa, pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang didaftarkan tidak hadir saat pengukuran untuk tanda tangan persetujuan

⁶¹ Adi Nugroho et al., "Pendaftaran Tanah Tantangan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah," *Humantech : Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia* 5, no. 1 (2025): 68–76, <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/humantech/article/view/5728/4412>.

⁶² "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora."

batas, keterbatasan jumlah petugas ukur, hal ini biasanya menjadi kendala pada saat melaksanakan program PTSL, sedangkan saat pendaftaran tanah rutin tidak menjadi kendala. Di sisi lain, pengaturan mengenai mekanisme pendaftaran tanah setelah Letter C hanya menjadi petunjuk dalam pendaftaran tanah masih disusun dan belum selesai.⁶³

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto yakni efektif atau tidak efektifnya suatu hukum didasarkan pada lima faktor, yakni:⁶⁴

1. Faktor hukum

Hukum pada hakikatnya tersusun atas tiga unsur dasar, yakni keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Kegitanya berjalan beriringan dalam setiap penerapan norma hukum. Namun dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan ketegangan atau pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum bersifat konkret dan dapat diukur, sementara keadilan lebih banyak menyentuh ranah abstrak yang sulit dikuantifikasi. Akibatnya, ketika seorang hakim menjatuhkan putusan semata-mata berdasarkan teks undang-undang tanpa menyelami nilai-nilai keadilan yang hidup di masyarakat, dapat menyebabkan putusan tersebut memenuhi unsur kepastian namun justru mengorbankan rasa keadilan. Oleh karenanya, dalam menyikapi setiap persoalan hukum, sudah selayaknya keadilan ditempatkan sebagai prioritas utama. Hal ini diperlukan karena hukum tidak boleh dipaami sekadar aturan tertulis, melainkan juga harus mempertimbangkan berbagai faktor lain yang berkembang secara dinamis dalam kehidupan bermasyarakat.⁶⁵

2. Faktor penegak hukum

Faktor penegak hukum berhubungan dengan peran para pihak yang bertugas merumuskan sekaligus mengimplementasikan hukum di tengah masyarakat. Komponen utama dalam proses penegakan hukum ini adalah aparaturnya penegak hukum yang memiliki kapasitas guna menghadirkan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan secara proporsional dalam setiap pelaksanaan tugas dan wewenangnya.⁶⁶

3. Faktor sarana atau fasilitas hukum

Fasilitas pendukung secara sederhana dapat dimaknai sebagai segala sarana yang dibutuhkan guna mewujudkan tujuan yang telah dirumuskan sebelumnya. Ruang lingkupnya utamanya meliputi berbagai sarana fisik yang berfungsi sebagai penunjang kelancaran suatu proses. Fasilitas pendukung ini mencakup berbagai aspek penting, seperti ketersediaan sumber daya manusia yang berpendidikan dan keterampilan yang memadai,

⁶³ "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora."

⁶⁴ Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*.

⁶⁵ Soekanto.

⁶⁶ Soekanto.

tata kelola organisasi yang berjalan dengan baik, ketersediaan peralatan yang memadai, dukungan anggaran yang memadai, serta berbagai unsur penunjang lainnya. Aspek pemeliharaan juga memegang peranan krusial demi menjamin keberlangsungan fungsi dalam jangka panjang. Seringkali ditemui kasus dimana suatu peraturan sudah mulai diberlakukan, namun di lapangan fasilitas pendukungnya belum tersedia secara lengkap, sehingga implementasi aturan tersebut menjadi terhambat atau tidak berjalan optimal.⁶⁷

4. Faktor masyarakat

Tujuan utama dari penegakan hukum adalah terciptanya kedamaian dalam kehidupan bermasyarakat. Di sisi lain, setiap anggota masyarakat memiliki pandangan dan sikap yang beragam terhadap hukum yang berlaku. Kondisi ini mengandung makna bahwa efektivitas suatu ketentuan hukum tidak semata-mata ditentukan oleh kualitas norma atau aparat penegaknya, melainkan juga sangat bergantung pada kemauan dan tingkat kesadaran hukum warga masyarakat itu sendiri. Apabila kesadaran hukum masih rendah, maka upaya penegakan hukum akan menghadapi berbagai hambatan dan kesulitan, sehingga cita-cita untuk mencapai kedamaian semakin sulit diwujudkan.⁶⁸

5. Faktor kebudayaan

Faktor kebudayaan, walaupun secara hakiki tidak terpisahkan dari faktor masyarakat, dalam kajian ini sengaja dibedakan pembahasannya karena di dalamnya terkandung persoalan sistem nilai yang menjadi inti dari kebudayaan yang bersifat spiritual atau nonmaterial. Perbedaan ini ditempuh dengan pertimbangan bahwa hukum sebagai suatu sistem atau subsistem dari kemasyarakatan yang lebih luas mencakup tiga komponen utama, yaitu struktur, substansi, dan kebudayaan. Dengan demikian, kebudayaan memiliki posisi yang khusus karena menyangkut nilai-nilai mendasar yang mempengaruhi cara masyarakat memaknai, menerima dan menjalankan hukum dalam kehidupan sehari-hari.⁶⁹

Efektivitas dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dapat dianalisis menggunakan teori efektivitas dari Soerjono Soekanto ini. Dilihat dari faktor hukumnya penerapan PP Nomor 18 Tahun 2021 tidak terdapat permasalahan, hal ini dikarenakan tidak adanya perbedaan yang signifikan sebab PP Nomor 18 Tahun 2021 sifatnya adalah untuk melengkapi peraturan yang sudah ada serta mendukung percepatan pendaftaran tanah sehingga dapat menciptakan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat. Akan tetapi, pengaturan mengenai mekanisme pendaftaran tanah belum diperbaharui. Hal ini dapat menjadi penghambat tersendiri dalam

⁶⁷ Soekanto.

⁶⁸ Soekanto.

⁶⁹ Soekanto.

pelaksanaan PP ini. Dalam faktor penegak hukum, implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora telah berjalan dengan baik, petugas melakukan pelayanan dan pemberian informasi kepada masyarakat yang datang ke kantor dengan sangat baik. Selain itu, dalam proses pendaftaran tanah juga telah sesuai dengan standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. Sebaliknya, dalam proses penyusunan perubahan PP tentang pendaftaran tanah perlu untuk dipercepat, mengingat alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perseroan sudah tidak berlaku lagi sejak 2 Februari 2026 jika didasarkan pada PP Nomor 18 Tahun 2021. Dalam faktor sarana atau fasilitas hukum, fasilitas pada kantor pertanahan telah mendukung implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021, baik dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun pendaftaran tanah secara sporadik. Akan tetapi, terkadang terdapat kendala pada jumlah petugas ukur yang kurang pada saat pelaksanaan program PTSL. Selain itu, terdapat kendala pada tingkat desa diantaranya hilangnya buku c atau perangkat desa tidak mengetahui tentang riwayat tanah yang didaftarkan. Pada faktor masyarakat, masyarakat masih banyak yang mengalami kendala pada ahli waris yang berada jauh pada letak tanah yang didaftarkan dan yang menjadi kendala utama adalah pada biaya. Masih terdapat masyarakat yang belum memiliki kesadaran dalam mendaftarkan tanah, mereka berpendapat bahwa mereka saling percaya antar satu sama lain, sehingga tidak menjadi masalah apabila tanahnya tidak didaftarkan. Terakhir pada faktor kebudayaan, masyarakat di Kabupaten Blora merasa sudah aman apabila telah memegang alat bukti lama dan telah membayar pajak bumi. Sehingga hal ini dapat menjadi hambatan tersendiri dalam implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021.

2. Upaya Masyarakat Dan Pemerintah Dalam Mengatasi Hambatan Tersebut Untuk Mempercepat Dan Mempermudah Proses Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pada hambatan-hambatan yang terdapat pada pembahasan pertama, hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah menggunakan *Letter C* pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora diperlukan upaya-upaya yang relevan dari berbagai pihak untuk mewujudkan kepastian hukum. *Letter C* tidak mampu menghadirkan kepastian hukum yang memadai karena dokumen ini tidak memiliki kekuatan formal setara sertifikat resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Akibatnya, kepemilikan tanah yang hanya berlandaskan *Letter C* sangat rentan terhadap berbagai gangguan, seperti sengketa kepemilikan, praktik penyerobotan tanah, serta manipulasi yang dilakukan oleh oknum tidak bertanggung jawab atau yang kerap disebut mafia tanah.⁷⁰ Upaya-upaya yang dilakukan haruslah berasal dari masyarakat dan pemerintah, baik pemerintah desa maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.

⁷⁰ Shintiya Permata Puteri dan Asmarani Ramli, "Kepastian Hukum *Letter C* Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021," *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 5 (2025): 3757–72, <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>.

Berdasarkan pada penelitian yang telah peneliti lakukan, upaya yang dilakukan masyarakat berupa komunikasi dengan ahli waris yang berdomisili jauh guna melengkapi persyaratan pendaftaran tanah. Di sisi lain, dalam hambatan biaya masyarakat bersifat pasif dan hanya menunggu adanya bantuan program pendaftaran tanah.

Selanjutnya, upaya yang dilakukan pemerintah desa dalam mempercepat pendaftaran tanah adalah dengan mengajukan program PTSL pada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Selain itu, pemerintah desa juga telah memberikan arahan dan himbauan kepada masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Blora telah melakukan berbagai upaya untuk mempercepat proses pendaftaran tanah diantaranya adalah dengan melaksanakan Program Strategis Nasional seperti Program PTSL. Dalam mengatasi hambatan terkait dengan riwayat tanah yang tidak lengkap, dokumen yang rusak ataupun buku c yang hilang, Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melaksanakan koordinasi dan meminta bantuan pemerintah desa serta perangkat desa yang lama dalam kaitannya dengan riwayat tanah. Apabila terjadi permasalahan terkait batas tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Blora mengatasinya dengan mengadakan musyawarah yang dihadiri oleh pemilik masing-masing tanah yang bermasalah atau berbatasan. Berkaitan dengan kendala pada sumber daya manusia atau petugas ukur pada saat pelaksanaan program PTSL, Kantor Pertanahan menggunakan petugas ukur dari luar untuk membantu mengatasi masalah ini.⁷¹

Dalam teori kepastian hukum terdapat empat prinsip mendasar yang memiliki keterkaitan erat dengan kepastian hukum, diantaranya:⁷²

1. Hukum merupakan hal positif, yang dimaknai bahwa hukum positif adalah produk perundang-undangan yang resmi dan mengikat.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya setiap norma yang dirumuskan berdasarkan pada realitas atau kenyataan yang benar-benar terjadi.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga dapat menghindarkan terjadinya kekeliruan dalam penafsiran serta memudahkan pelaksanaannya di lapangan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan teori kepastian hukum Grustav Radbruch, PP Nomor 18 Tahun 2021 sebagai hukum positif yang telah memberikan landasan hukum mengenai pendaftaran tanah dan penetapan batas waktu berlakunya alat bukti tertulis tanah bekas milik adat. Selain itu, dengan segera menyelesaikan penyusunan perubahan PP tentang Pendaftaran Tanah dapat memberikan landasan hukum yang lebih kuat

⁷¹ "Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora."

⁷² Rahardjo, *Ilmu Hukum*.

dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Upaya-upaya yang dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan dasar bahwa hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan. Pada kenyataannya masyarakat mengalami berbagai hambatan seperti masalah ahli waris, biaya, dan kesadaran hukum serta seringkali terdapat masalah sengketa batas tanah. Dengan melakukan upaya-upaya tersebut, masyarakat bukan hanya memenuhi kewajiban hukum untuk mendaftarkan tanahnya, tetapi juga turut serta dalam mewujudkan kepastian hukum agraria. Dasar ketiga adalah fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan. Dalam hal ini, PP Nomor 18 Tahun 2021 khususnya dalam Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 mewajibkan pemilik perorangan yang masih memegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat untuk mendaftarkan tanahnya paling lambat lima tahun terhitung sejak peraturan ini mulai berlaku. Apabila batas waktu tersebut dilampaui tanpa adanya pendaftaran, maka alat bukti tertulis itu kehilangan statusnya sebagai bukti kepemilikan yang sah dan hanya dapat dipergunakan sekadar sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini telah sangat jelas, sebab alat bukti tersebut bukanlah sebagai bukti kepemilikan, sehingga perlu didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti haknya untuk memberikan kepastian hukum.⁷³ Pada dasar keempat yaitu hukum yang positif tidak boleh mudah diubah, meskipun PP Nomor 18 Tahun 2021 memberikan batas waktu lima tahun pada alat bukti tertulis, pendaftaran tanah bukanlah hal baru. PP Nomor 18 Tahun 2021 justru bertujuan untuk mempercepat, mempermudah dan menyederhanakan proses pendaftaran tanah. Dengan implementasi dan memaksimalkan upaya-upaya secara konsisten dan berkelanjutan, diharapkan target pendaftaran tanah di Kabupaten Blora dapat tercapai, sehingga terwujud kepastian hukum hak atas tanah bagi seluruh masyarakat.

Kepastian hukum pertanahan yang menjadi inti pembahasan penelitian ini memiliki keterkaitan yang kuat dan menyeluruh dengan SDGs Poin 16 maupun Astacita Poin 1 dan 2. SDGs Poin 16, yaitu Perdamaian, Keadilan, dan Kelembagaan yang Tangguh yang bertujuan untuk memperjuangkan masyarakat yang damai dan inklusi dan menyediakan akses terhadap keadilan bagi semua.⁷⁴ Dalam konteks pendaftaran tanah menggunakan Letter C pasca berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora, keterkaitan dengan poin ini dapat dianalisis dari tiga aspek

⁷³ Glorya Tesalonika Timpua, Telly Sumbu, dan Harly S. Muaja, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Lex Crimen* 11, no. 3 (2022): 1–13, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/40823>.

⁷⁴ LOCALISE SDGs Indonesia, "Sustainable Development Goals," <https://localisesdgs-indonesia.org/>, 2026, <https://localisesdgs-indonesia.org/17-sdgs>.

utama, yakni perdamaian, keadilan, dan kelembagaan. Percepatan pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak milik merupakan langkah konkret dalam mewujudkan perdamaian di tengah masyarakat, khususnya dalam mencegah konflik agraria yang kerap mengganggu kerukunan dan stabilitas sosial di Kabupaten Blora. Keadilan agraria diwujudkan melalui pemberian jaminan kepastian hukum yang merata kepada seluruh pemilik tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Blora sebagai institusi pelaksana telah menjalankan fungsinya melalui dua jalur, yakni program PTSL dan pendaftaran sporadik, dengan tetap berpedoman pada standar pelayanan dan pengaturan pertanahan yang berlaku. Astacita Poin 1, yaitu memperkokoh ideologi Pancasila, demokrasi, dan hak asasi manusia (HAM).⁷⁵ Hak atas tanah merupakan salah satu hak asasi manusia yang dijamin oleh konstitusi, sebagaimana termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Nilai Pancasila, khususnya sila kelima yakni Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia, tercermin dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah secara menyeluruh dan merata.

D. Simpulan

Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora mengalami hambatan yang bersumber dari masyarakat dan pemerintah. Hambatan dari sisi masyarakat meliputi kesulitan dalam melibatkan seluruh ahli waris karena domisili yang berjauhan, sehingga proses pemecahan dan pendaftaran tanah menjadi terhambat. Dari aspek ekonomi, keterbatasan biaya menjadi kendala utama yang membuat masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya, dengan cenderung bersifat pasif dan hanya menunggu program bantuan pendaftaran tanah. Pada aspek kesadaran hukum, masyarakat masih memegang prinsip saling percaya dan menganggap bahwa kepemilikan alat bukti tertulis seperti *Letter C* serta pembayaran pajak bumi secara rutin telah memberikan rasa aman dan pengakuan yang cukup atas kepemilikan tanahnya. Lebih mendalam lagi, masyarakat tidak mengetahui adanya PP Nomor 18 Tahun 2021 beserta konsekuensi hukumnya serta belum adanya sosialisasi terkait PP ini, sehingga tidak terdapat urgensi yang dirasakan untuk segera mendaftarkan tanah. Sementara itu, hambatan yang dialami pemerintah desa juga berkaitan dengan hambatan-hambatan yang dialami masyarakat. Di sisi lain, hambatan yang dialami Kantor Pertanahan Kabupaten Blora meliputi hambatan administratif berupa ketidaklengkapan riwayat tanah, dokumen yang rusak dan hilangnya buku C desa. Hambatan teknis meliputi ketidakhadiran pemilik tanah yang berbatasan saat pengukuran untuk tanda tangan persetujuan batas, serta keterbatasan jumlah petugas ukur yang menjadi kendala signifikan saat pelaksanaan program PTSL. Proses penyusunan PP tentang pendaftaran tanah juga

⁷⁵ "33.-Asta-Cita-Visi-Misi-Prabowo-Gibran.pdf," gerindra.id, 2024, <https://gerindra.id/wp-content/uploads/2024/10/33.-Asta-Cita-Visi-Misi-Prabowo-Gibran.pdf>.

menjadi hambatan tersendiri dalam implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021. Selain itu, juga terdapat hambatan koordinasi antar lembaga berupa dinamika politik lokal yang berpengaruh pada efektivitas koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan perangkat desa. Berdasarkan perspektif teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, efektivitas PP Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora belum optimal, khususnya apabila dilihat dari faktor hukum, masyarakat dan faktor kebudayaan. Faktor hukum terlihat dari belum selesainya penyusunan PP tentang pendaftaran tanah yang bersesuaian dengan tidak berlakunya lagi alat bukti tertulis tanah belas milik adat yang dimiliki perseorangan. Masyarakat masih menunjukkan rendahnya kesadaran hukum dan keinginan untuk menjalankan ketentuan baru, sementara faktor kebudayaan terlihat dari masih kuatnya pengakuan sosial terhadap dokumen lama dan sistem kepercayaan dalam kepemilikan tanah.

Upaya mengatasi hambatan pendaftaran tanah melibatkan peran aktif masyarakat, pemerintah desa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora. Masyarakat melakukan upaya berupa komunikasi dengan ahli waris yang berdomisili jauh, namun bersikap pasif dalam mengatasi hambatan biaya dengan hanya menunggu program bantuan pendaftaran tanah. Upaya yang dilakukan pemerintah desa berupa pengajuan program PTSL serta pemberian arahan dan hibauan kepada masyarakat. Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melakukan upaya berupa pelaksanaan PTSL, koordinasi intensif dengan pemerintah desa dan perangkat desa lama untuk menelusuri riwayat tanah, penyelenggaraan musyawarah dalam menyelesaikan sengketa batas dan mobilisasi petugas ukur dari luar saat pelaksanaan PTSL. Dalam perspektif teori kepastian hukum Gustav Radbruch, upaya-upaya yang dilakukan telah selaras dengan prinsip bahwa hukum didasarkan pada fakta dan dirumuskan secara jelas, sehingga dapat berkontribusi pada terwujudnya kepastian hukum agraria. Optimalisasi upaya secara berkelanjutan masih dibutuhkan dan kerja sama antara kebijakan afirmatif pemerintah pusat, kapasitas kelembagaan Kantor Pertanahan peran aktif pemerintah desa dan partisipasi mandiri masyarakat menjadi syarat utama dalam mencapai target pendaftaran tanah dan mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Kabupaten Blora.

Berdasarkan kesimpulan di atas mengenai hambatan pendaftaran tanah menggunakan *Letter C* pasca berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 di Kabupaten Blora, peneliti merekomendasikan beberapa saran kepada beberapa pihak. Kepada pemerintah pusat dan Kementerian ATR/BPN perlu mengadakan evaluasi komprehensif terhadap implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 dengan mempertimbangkan kondisi nyata di daerah yang masih memiliki kendala struktural dan kultural mengingat masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar di Kabupaten Blora. Pembuatan kebijakan afirmatif berupa keringanan biaya dan subsidi bagi masyarakat dengan ekonomi lemah dalam pendaftaran tanah dapat segera dilakukan, sehingga tidak hanya mengandalkan program PTSL yang

terbatas pada kuota dan lokasi tertentu serta perlu penguatan kapasitas khususnya dalam hal penambahan petugas ukur untuk mempercepat pendaftaran tanah nasional. Selain itu, perlu untuk segera diselesaikan penyusunan perubahan PP tentang Pendaftaran Tanah sehingga dapat membantu mengimplementasikan PP nomor 18 Tahun 2021 ini dengan lebih optimal. Berdasarkan hambatan berupa rendahnya kesadaran hukum masyarakat, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Blora perlu mengoptimalkan sosialisasi PP Nomor 18 Tahun 2021 berserta konsekuensi hukumnya, dengan pendekatan partisipatif dan kolaboratif dengan pemerintah desa dan tokoh masyarakat. Pemerintah desa perlu segera melakukan inventarisasi dan digitalisasi dokumen pertanahan desa, khususnya buku C untuk mencegah risiko kehilangan atau kerusakan dokumen serta memudahkan akses informasi riwayat kepemilikan tanah dan meningkatkan peran aktif dalam memberikan pendampingan dan memfasilitasi kepada masyarakat, terutama dalam penyelesaian administrasi kewarisan. Pada masyarakat perlu untuk meningkatkan kesadaran hukum dan kepedulian terhadap pentingnya sertifikasi tanah sebagai bentuk perlindungan hak kepemilikan dan jaminan kepastian hukum, bukan semata-mata mengandalkan legitimasi sosial atas dokumen *Letter C*.

E. Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Dr. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., selaku dosen pembimbing atas bimbingan, arahan, dan masukan selama penelitian dan penulisan artikel ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, Pemerintah Desa Wado, Pemerintah Desa Mendenrejo dan masyarakat atas kesediaannya memberikan informasi dan data yang mendukung penelitian ini. Ucapan terima kasih juga penulis haturkan kepada seluruh pihak yang turut serta membantu dalam proses publikasi artikel ini.

F. Pernyataan Konflik Kepentingan

Penulis menegaskan bahwa tidak ada konflik kepentingan dalam penelitian dan publikasi artikel ini. Penelitian dilaksanakan tanpa pengaruh dari pihak manapun yang dapat memengaruhi objektivitas, integritas dan independensi dalam penyusunan dan publikasi artikel ini.

G. Referensi

- Agustin, Dina Twenty, Indra Yulawan, Arista Candra Irawati, dan Hani Irhamdesettya. "Kedudukan Letter C dalam Sistem Pendaftaran Tanah dan Proses Konversi Letter C menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM)." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 6 (2025): 2873–80.
- Ahadi, Lalu M. Alwin. "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum: Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum." *Jurnal USM Law*

Commented [D25]: -Sumber rujukan kurang pastikan di setiap paragraph terdapat sumber rujukan
-Masukan Point-Point dalam SDGs dan Astacita

Commented [PH26R25]: Sudah diperbaiki

- Review* 5, no. 1 (2022): 110–27.
- Apriani, Desi, dan Arifin Bur. “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 220–39. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono, dan Dwi Wulan Titik Andari. “Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah.” *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Blora, BPS Kabupaten. *Kabupaten Blora dalam Angka 2023*. Blora: BPS Kabupaten Blora, 2023.
- . *Kabupaten Blora dalam Angka 2024*. Blora: BPS Kabupaten Blora, 2024.
- . *Kabupaten Blora dalam Angka 2025*. Blora: BPS Kabupaten Blora, 2025.
- Bungis, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Devita, Seventina Monda. “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.” *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 870–88. <https://doi.org/https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.
- Dimas, Rionald. “Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum.” *Prosiding Seri Seminar Nasional (SERINA)* 1, no. 1 (2021): 209–16. <https://doi.org/https://doi.org/10.24912/pserina.v1i1.16161>.
- Erizal, Giandiva Fahlika. “Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif pada Objek Tanah yang Telah Terdaftar di Kantor Pertanahan.” *Jurnal Notarius* 2, no. 1 (2023): 145–54.
- Fahroni, Toriq. “Analisis Implementasi Pendaftaran Tanah Konversi/Pengakuan Hak (Studi di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo).” Universitas Panca Marga Probolinggo, 2023.
- gerindra.id. “33.-Asta-Cita-Visi-Misi-Prabowo-Gibran.pdf,” 2024. <https://gerindra.id/wp-content/uploads/2024/10/33.-Asta-Cita-Visi-Misi-Prabowo-Gibran.pdf>.
- Hafidz, Ahmad, dan Ubaidillah Kamal. “Urgensi Sertifikasi Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak atas Tanah pasca Peniadaan Alat Bukti Tanah Tertulis Bekas Milik Adat Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021.” In *Book Chapter Hukum dan Lingkungan*, 50–85, 2021.
- Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, 2005.
- “Hasil Wawancara dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.” Blora, 2026.
- Heridah, Andi, dan Aksah Kasim. “Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Konversi Pada Kantor Pertanahan.” *Julia: Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 4 (2022): 283–92.
- HS, Salim, dan Erlies Septianan Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Huanda, Barbie Clay. “Tinjauan Yuridis Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam Hukum Nasional: Kepastian Hukum Serta Hambatannya.” *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 7, no. 01 (2025): 1–15.

- Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5 (1960).
- Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksan, Pub. L. No. 16 (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209808/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2021>.
- Indonesia, LOCALISE SDGs. "Sustainable Development Goals." <https://localisesdgs-indonesia.org/>, 2026. <https://localisesdgs-indonesia.org/17-sdgs>.
- Indonesia, Pemerintah Pusat. Undang-undang (UU) Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan, Pub. L. No. 21 (1997).
- Isnaini, dan Anggreni A Lubis. *Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria)*. Medan: CV. Pustaka Prima, 2023.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539-52.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2014.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. 1 ed. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Nugroho, Adi, Timothy Usiando Tampubolon, Ainaya Trifadia Hasnah, Resti Dwi Widiyanti, Aprila Niravita, dan Muhammad Adymas Hikhal Fikri. "Pendaftaran Tanah Tantangan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah." *Humantech : Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia* 5, no. 1 (2025): 68-76. <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/humantech/article/view/5728/4412>.
- Nugroho, Sigit Sapto, Mohamad Tohari, dan Mudji Rahardjo. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam, 2017.
- Nur, Zulfahmi. "Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syatibi)." *MISYKAT AL-ANWAR JURNAL KAJIAN ISLAM DAN MASYARAKAT* 6, no. 2 (2023): 247-72.
- Pamitri. "FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIMALUNGUN." *Jurnal Notarius* 1, no. 1 (2022): 119-29.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. 18 (2021). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021>.
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. 24 (1997). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.
- Prayoga, Diemas Reksa. "Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat." Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2021.
- Puspitawati, Dhiana, Lukman Yudho Prakoso, Adi Kusumaningrum, dan Nuddin Harahab. "Reconstruction of State Territorial Management to Optimize

- National Resilience in Indonesia." *Legality* 31, no. 1 (2023): 21–41.
- Puteri, Shintiya Permata, dan Asmarani Ramli. "Kepastian Hukum Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dalam Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021." *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 5 (2025): 3757–72. <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Ramadhani, Rahmat. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. 1 ed. Medan: Umsupress, 2022.
- Ratrisnanti, Lintang. "Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021." *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 3, no. 1 (2025): 19–30.
- Rorong, Theo Julian, dan Yi Jeane Neltje Saly. "Kontradiksi Antara Program Pengaturan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sesuai Permen No. 6/2018 dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 10 (2022): 16654–66.
- Soekanto, Soerjono. *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Suhadi, dan Aprila Niravita. "Urban Agrarian Reform : Opportunities and Challenges for Land Rights Among Low-Income Communities." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 32, no. 2 (2024): 348–73. <https://doi.org/https://doi.org/10.22219/ljih.v32i2.35842>.
- Timpua, Glorya Tesalonika, Telly Sumbu, dan Harly S. Muaja. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Crimen* 11, no. 3 (2022): 1–13. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/40823>.
- Tirandika, Putu Reza Aditya, dan Made Gde Subha Karma Resen. "Penerapan Tata Cara Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 01 (2023): 30–43.
- Wiradi, Gunawan. *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*. 2 ed. Jakarta Selatan: KPA, Sajogyo Institute, AKATIGA, 2009.

Biografi Penulis

Primerta Putri Hapsari merupakan mahasiswa program studi Ilmu Hukum yang sedang menempuh pendidikan di Universitas Negeri Semarang yang saat ini sedang menempuh semester akhir serta memiliki minat pada hukum agraria.