
**IMPLIKASI YURIDIS KEDUDUKAN LETTER C, GIRIK, DAN PETUK D
DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH PASCA BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021**

**Martin Maran Xaverius S¹, Rizki², Dara Ratu Balqis³, Ananda Gabriel
Tambunan⁴**

**martinmrn88@gmail.com¹, rizki@unprimdn.ac.id², dararatubalqis@gmail.com³,
anandagabrieltambunan@gmail.com⁴**

**PUI PT BUSINESS LAW, UNIVERSITAS PRIMA INDONESIA, MEDAN,
SUMATRA UTARA, INDONESIA**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan hukum pemegang alas hak lama seperti girik, petuk, dan verponding setelah berlakunya PP 18 Tahun 2021, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus, menggabungkan analisis yuridis normatif dan data empiris melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Partisipan utama adalah seorang ahli waris pemegang girik yang menghadapi hambatan administratif dan biaya dalam proses pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PP 18/2021 menurunkan kedudukan alas hak lama dari alat bukti kepemilikan menjadi sekadar petunjuk pendaftaran setelah batas lima tahun, meskipun hak masyarakat tetap diakui selama penguasaan fisik dapat dibuktikan. Secara empiris, muncul tema penting berupa mispersepsi terhadap aturan baru, kekhawatiran kehilangan tanah, kendala pembiayaan sertipikasi, serta lemahnya posisi hukum pemilik girik dalam menghadapi potensi sengketa. Penelitian menyimpulkan bahwa implementasi PP 18/2021 hanya efektif apabila diikuti edukasi publik dan dukungan kebijakan berupa subsidi biaya pendaftaran tanah. Temuan ini memberikan kontribusi bagi penguatan regulasi pertanahan yang lebih inklusif dan perlindungan masyarakat, serta membuka ruang bagi penelitian lanjutan mengenai efektivitas kebijakan di tingkat nasional.

Kata kunci: kepastian hukum, pendaftaran tanah, hukum agraria.

PENDAHULUAN

Tanah dan kehidupan saling berkaitan dan mempengaruhi. Notonogoro menjelaskan relasi tanah dengan kehidupan perorangan dan masyarakat, ialah

hubungan yang bersifat *kedwitunggalan* dan tidak dapat dipisahkan.¹ Terdapat suatu istilah terkenal untuk menjelaskan relasi tersebut, yaitu “di mana ada tanah di situ ada kehidupan”. Istilah itu memberikan arti bahwa tanah adalah suatu hal yang “sakral” dalam kehidupan. Pandangan sakral terhadap tanah ini dapat dilihat dari hubungan masyarakat, khususnya masyarakat adat terhadap tanahnya yang mempunyai unsur religius-magis yang merupakan ciri khas dan dimiliki dalam relasi masyarakat adat dengan tanahnya.²

Ketentuan mengenai pengelolaan sumber daya alam diatur dalam Pasal 33 UUD 1945 serta Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kedua norma tersebut menegaskan bahwa negara sebagai pemegang kewenangan tertinggi diberi mandat untuk menguasai sumber daya alam, termasuk tanah. Dari prinsip ini lahir konsep Hak Menguasai Negara (HMN), yaitu kewenangan konstitusional negara untuk mengatur, mengurus, dan menentukan pemanfaatan sumber daya alam bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³ HMN kemudian menjadi landasan pemberian dan pengaturan hak-hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah tetap harus dijalankan sesuai dengan fungsi sosialnya.

Konsep tersebut berakar pada kajian Agraria, yang secara etimologis berasal dari kata “*Akker*” dalam bahasa Belanda, “*Agros*” dalam bahasa Yunani, dan “*Agger*” dalam bahasa Latin, yang semuanya merujuk pada tanah. Dalam bahasa Latin, istilah “*Agrarius*” berarti ladang, sawah, atau kegiatan pertanian, sedangkan dalam bahasa Inggris dikenal sebagai “*agrarian*,” yang juga berkaitan dengan tanah pertanian. Menurut S.J. Fockema Andrea, *Hukum Agraria (Agrarische Wet)* mencakup keseluruhan ketentuan hukum yang mengatur pemanfaatan dan pengusahaan tanah pertanian, yang tersebar dalam berbagai cabang hukum, baik perdata maupun administrasi negara, sesuai kebutuhan kajian tertentu.⁴

¹ Ilham Surya Harahap, “IMPLEMENTASI PENGUATAN HAK ATAS TANAH MASYARAKAT MELALUI KEGIATAN PENATAAN ASET DALAM KERANGKA REFORMA AGRARIA DI KABUPATEN LANGKAT,” *UMSU*, 2023.

² Nurul Chaerani Nur Djabbar, Asdar, “PERANAN PEMILIK TANAH DALAM PELEPASAN TANAH ADAT UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PEMBANGUNAN DEMI KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN BIAK NUMFOR,” *JURNAL ILMU HUKUM KYADIREN*, no. November (2019): 30–54, <https://media.neliti.com/media/publications/300398-peranan-pemilik-tanah-dalam-pelepasan-ta-dec8a4a4.pdf>.

³ Tim Hukum Online, “Bunyi Dan Makna Pasal 33 UUD 1945,” *Hukum Online*, 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>.

⁴ SODIKIN, “MEMAHAMI HUKUM AGRARIA,” *Universitas Muhammadiyah Jakarta*, 2021.

Hukum Agraria merupakan bidang hukum yang mengatur segala hal terkait tanah, baik yang menyangkut hubungan keperdataan maupun aspek-aspek dalam ranah hukum pemerintahan (administratif), termasuk lembaga-lembaga yang berwenang di dalamnya. Dalam konteks hukum perdata, Hukum Agraria mencakup seluruh ketentuan yang bersumber dari hak individu atau badan hukum mengenai kewajiban, larangan, maupun kebolehan dalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah sebagai objeknya. Secara klasifikasi, Hukum Agraria dapat dibagi ke dalam tiga ranah, yaitu Hukum Administrasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana.⁵ Adapun pelaksanaan dan penegakan Hukum Agraria pada praktiknya berada dalam kewenangan Pengadilan Negeri yang berada di bawah struktur Mahkamah Agung.

Dalam konteks perkembangan hukum dan administrasi pertanahan modern, regulasi agraria tidak hanya mengatur hubungan hukum atas tanah, tetapi juga harus mampu menyesuaikan diri dengan dinamika administrasi, teknologi, dan kebutuhan masyarakat. Perkembangan inilah yang kemudian melahirkan berbagai pembaruan regulasi, termasuk transformasi besar yang diperkenalkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Transformasi regulasi pertanahan di Indonesia mengalami momentum penting dengan di sahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Regulasi ini disiapkan sebagai instrumen reformasi agraria modern yang bertujuan memperkuat kepastian hukum, meningkatkan ketertiban administrasi pertanahan, dan menyesuaikan sistem pendaftaran tanah dengan tuntutan digitalisasi. Perubahan ini memiliki implikasi langsung terhadap status dokumen kepemilikan tanah tradisional seperti Letter C, Petuk D, girik, dan landrente yang selama puluhan tahun menjadi dasar bukti penguasaan tanah masyarakat, terutama di wilayah pedesaan.

Pada dasarnya Letter C adalah catatan administrasi desa yang memuat daftar persil tanah, nama pemilik, luas, jenis penggunaan tanah, dan beban pajak bumi. Dokumen ini tidak diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi oleh aparat desa sehingga secara hukum bukan merupakan alat bukti hak milik penuh, melainkan bukti administrasi lokal.⁶ Sementara itu, Petuk D (atau Patok D) merupakan dokumen register

⁵ School Of Law IBLAM, "Hukum Agraria, Subyek, Peran Serta Kompetensi Pekerjaan Yang Berkaitan," IBLAM, 2025, <https://iblam.ac.id/2025/10/05/hukum-agraria-subyek-peran-serta-kompetensi-pekerjaan-yang-berkaitan/>.

⁶ Adji Prakoso, "Yurisprudensi MA: Kedudukan Hukum Catatan Buku Letter C Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah," MARINews, 2025,

desa yang menunjukkan tanda batas persil serta rincian fisik dan riwayat pemilik tanah. Adapun girik sering dipahami masyarakat sebagai “surat kepemilikan”, padahal secara yuridis girik hanyalah tanda bahwa seseorang telah membayar pajak tanah pada masa kolonial atau pascakemerdekaan. Landrente, yang lebih tua lagi, merupakan bukti pungutan pajak tanah pada era Hindia Belanda, dan kini hanya diakui sebagai bukti historis dan bukti awal penguasaan.⁷

Selama ini, dokumen-dokumen tersebut digunakan dalam persidangan dan administrasi sebagai bukti awal penguasaan tanah, meskipun bukan bukti hak sebagaimana sertifikat hak milik. Namun, PP 18/2021 membawa perubahan fundamental terhadap kedudukan dokumen tradisional tersebut. Pasal 96 ayat (1) mewajibkan penyesuaian seluruh dokumen tanah lama agar memenuhi standar data fisik dan yuridis dalam sistem pendaftaran tanah modern. Pasal 96 ayat (2) kemudian menegaskan bahwa dokumen yang tidak memenuhi standar formal hanya dapat diperlakukan sebagai alat bukti penunjang, bukan alas hak. Dengan demikian, mulai Februari 2026, yang bertepatan dengan lima tahun berlakunya PP 18/2021, dokumen tradisional seperti Letter C, girik, dan Petok D tidak lagi dapat digunakan sebagai dasar penetapan hak (alas hak). Statusnya berubah menjadi sekadar indikator penguasaan yang wajib diverifikasi melalui proses validasi fisik dan yuridis sebelum tanah tersebut dapat didaftarkan atau dikonversi menjadi sertifikat.

Perubahan ini menimbulkan kekhawatiran di masyarakat, khususnya pemilik tanah warisan yang belum sempat menerbitkan sertifikat hak milik. Banyak laporan media menunjukkan bahwa warga di sejumlah daerah mendesak pemerintah desa untuk mempercepat pembuatan Letter C baru atau menanyakan perubahan status girik karena takut “tanah menjadi tidak berlaku” pada 2026. Kebingungan ini dipicu oleh pemberitaan yang menyederhanakan bahwa dokumen tradisional “tidak berlaku mulai 2026”, padahal secara hukum kedudukannya tidak dihapus, hanya diturunkan nilai pembuktiannya.

Dari perspektif sosial dan budaya, perubahan ini menimbulkan persoalan mendalam. Dokumen seperti Letter C dan girik merupakan bagian dari sejarah

<https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/kedudukan-hukum-catatan-buku-letter-c-tanah-dalam-sengketa-0vB>.

⁷ Danica Adhitiawarman, “Perbedaan Tanah Berstatus Girik, Letter C, Dan Petok D,” *detikproperti*, 2025, <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-8231253/perbedaan-tanah-berstatus-girik-letter-c-dan-petok-d>.

administrasi desa yang telah hidup lebih dari satu abad. Di banyak daerah, dokumen ini tidak hanya mencatat penguasaan tanah tetapi juga mencerminkan hubungan genealogis, warisan keluarga, bahkan identitas sosial. Ketika statusnya menurun secara yuridis, muncul ketegangan antara nilai historis dan tuntutan modernisasi administrasi pertanahan. Kondisi ini mendorong perlunya penelitian yang tidak hanya melihat aspek legal normatif, tetapi juga proses sosial di balik perubahan tersebut.

Penelitian sebelumnya memang membahas kedudukan Letter C atau girik dalam sengketa tanah maupun proses sertifikasi, tetapi kajian tersebut umumnya hanya berfokus pada analisis normatif tanpa melihat bagaimana perubahan pasca PP 18/2021 dipahami dan dialami masyarakat di lapangan. Belum ada kajian yang menilai secara komprehensif reposisi dokumen tradisional dalam sistem pendaftaran tanah berbasis verifikasi digital sekaligus menggambarkan respons empiris pemilik tanah terhadap penurunan nilai pembuktiannya. Oleh karena itu, masih ditemukan kesenjangan kajian yang mencakup dimensi normatif sekaligus empiris. Penelitian ini berupaya menjembatani kekosongan tersebut dengan mengintegrasikan analisis hukum dan data empiris yang diperoleh dari para pemegang alas hak lama.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk memberikan pemahaman ilmiah yang jelas dan terukur mengenai reposisi status Letter C, girik, dan Petuk D setelah implementasi penuh PP 18/2021. Tanpa penelitian yang memadai, potensi misinformasi di masyarakat akan terus meningkat, yang pada akhirnya dapat memicu sengketa agraria, ketidakpastian hukum, hingga praktik mafia tanah yang memanfaatkan kebingungan warga terhadap perubahan regulasi.

Berdasarkan penjelasan di atas maka penelitian ini mengkaji 2 perumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana sinkronisasi kedudukan yuridis Letter C, girik, dan Petuk D dalam sistem pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana kedudukan hukum pemegang alas hak lama yang belum mendaftarkan tanahnya setelah melewati batas waktu 5 (lima) tahun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dan apa dampaknya terhadap kepastian hukum serta perlindungan hak masyarakat?

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab kekosongan kajian yang masih terlihat dalam praktik maupun literatur hukum agraria, khususnya berkaitan dengan posisi Letter

C, girik, dan Petuk D setelah berlakunya perubahan regulasi pendaftaran tanah. Fokus utama penelitian terletak pada penelaahan mengenai bagaimana kedudukan yuridis ketiga dokumen tersebut diselaraskan dalam sistem pendaftaran tanah nasional pasca diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sekaligus menilai sejauh mana konstruksi pengaturannya telah mencerminkan prinsip kepastian hukum sebagai salah satu pilar utama dalam sistem agraria Indonesia yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memetakan status normatif Letter C, girik, dan Petuk D, tetapi juga mengkaji implikasi praktisnya terhadap perlindungan hak atas tanah, konsistensi administrasi pertanahan, serta potensi sengketa yang muncul akibat perbedaan penafsiran dalam praktik pendaftaran tanah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode hukum normatif empiris, yakni penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku sekaligus menelaah bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam praktik administrasi pertanahan. Menurut Mahadi, penggunaan pendekatan normatif yang dipadukan dengan pendekatan empiris memungkinkan penelitian hukum menghasilkan analisis yang lebih menyeluruh karena tidak hanya menelaah norma, tetapi juga menguji penerapannya dalam praktik.⁸ Pandangan ini sejalan dengan teori sosiologi hukum dari Satjipto Rahardjo yang melihat hukum sebagai realitas sosial yang dipengaruhi nilai, budaya, dan dinamika masyarakat. Dengan demikian, kombinasi kedua pendekatan tersebut membantu mengidentifikasi kesenjangan antara ketentuan hukum dan kenyataan sosial dalam penerapannya.⁹

Penggunaan metode normatif-empiris dalam penelitian ini didasarkan pada karakter sistem pendaftaran tanah Indonesia yang tidak hanya bertumpu pada norma hukum tertulis, tetapi juga mempertimbangkan fakta penguasaan fisik serta pengakuan sosial di masyarakat. Landasan yuridisnya berakar pada Undang-Undang Pokok Agraria yang mewajibkan penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum,

⁸ Sidi Ahyar Wiraguna, "EKSPLOKASI METODE PENELITIAN DENGAN PENDEKATAN NORMATIF DAN EMPIRIS DALAM PENELITIAN HUKUM DI INDONESIA," *Lex Journalica* 22, no. 1 (2025).

⁹ Muhaimin, *METODE PENELITIAN HUKUM*, Mataram University Press, vol. 11, 2020, http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttp://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

kemudian dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengakui penggunaan alat bukti tertulis non-sertipikat sepanjang didukung penguasaan nyata. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memperkuat kebijakan penyesuaian data fisik dan yuridis sehingga dokumen seperti Letter C, girik, dan Petuk D tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuktian awal yang memerlukan verifikasi riwayat tanah.

Pendekatan penelitian mencakup pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menilai konsistensi regulasi, pendekatan konseptual yang bertumpu pada teori kepastian hukum dan konsep alas hak, serta pendekatan historis guna memahami perkembangan fungsi dokumen administrasi desa dalam sistem pertanahan.¹⁰ Dimensi empiris diperoleh melalui pengumpulan informasi dari masyarakat pemegang dokumen tradisional untuk menggambarkan pemahaman, pengalaman, dan kendala mereka dalam proses pendaftaran tanah.

Bahan hukum terdiri atas bahan primer berupa regulasi dan putusan pengadilan, bahan sekunder dari literatur dan jurnal ilmiah, serta bahan tersier sebagai penunjang konseptual. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*) dan data lapangan berupa wawancara, kemudian dianalisis secara deskriptif-analitis untuk menilai kesesuaian antara norma dan praktik serta merumuskan posisi hukum dokumen pertanahan tradisional dalam sistem pendaftaran tanah yang berorientasi pada kepastian hukum dan tertib administrasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sinkronisasi Kedudukan Yuridis Letter C, Girik, Dan Petuk D Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.

Sinkronisasi kedudukan yuridis Letter C, girik, dan Petuk D dalam sistem agraria Indonesia harus dianalisis mulai dari norma dasar yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960. UUPA menetapkan bahwa bukti kepemilikan tanah yang sah adalah sertifikat hak atas tanah, karena memiliki fungsi publisitas dan kepastian hukum sebagaimana tercermin dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.¹¹ Dalam

¹⁰ Ravid Aspin Lumbu Rizki, Rudolf Stevanus Sitepu, "Analisis Putusan No. 1977/K.PID.SUS/2020 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang" 8, no. 1977 (2025): 97–109.

¹¹ Danial Rafi'ansyah et al., "ANALISIS STUDI KASUS SENGKETA SERTIFIKAT GANDA DI KOTA CIREBON MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK AGRARIA," *JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia)* 6, no. 2 (2025): 224–43.

kerangka ini, dokumen adat atau dokumen administrasi desa seperti Letter C, girik, dan Petuk D tidak pernah dinyatakan sebagai alas hak. Dokumen itu hanya di jadikan sebagai “alat bukti penguasaan fisik” yang dapat mendukung klaim seseorang atas tanah sebelum dilakukan pendaftaran. Posisi ini sesuai dengan *asas lex superior derogat legi inferiori*, yaitu UUPA sebagai aturan dasar agraria mengikat seluruh peraturan di bawahnya, termasuk kebiasaan atau administrasi desa. Secara normatif, UUPA telah memberikan batas bahwa bukti tradisional hanya berfungsi sebagai pendukung, bukan sumber hak.¹²

Dalam praktik sebelum terbitnya PP 18/2021, Letter C, girik, dan Petuk D sering dianggap masyarakat sebagai “bukti kepemilikan penuh”. Namun secara yuridis, nilai pembuktian dokumen tradisional tersebut bergantung pada keputusan pengadilan, bukan norma perundang-undangan. Maruli Harahap menegaskan bahwa dokumen desa dapat menjadi “bukti permulaan yang kuat”, tetapi harus diperkuat dengan bukti lain seperti kesaksian, riwayat penguasaan, atau peta wilayah.¹³ Ketidaksinkronan antara persepsi masyarakat, praktik administratif, dan norma hukum inilah yang kemudian diperjelas oleh Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021. Artinya, Peraturan Pemerintah hadir untuk menyelaraskan pemahaman publik dengan norma dasar Undang-Undang Pokok Agraria bahwa satu-satunya bentuk kepemilikan yang sah adalah hak yang didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berdasarkan Pasal 96 ayat (1) dan ayat (2) memberikan batasan tegas bahwa dokumen tradisional yang tidak memenuhi standar data fisik dan yuridis tidak dapat lagi diperlakukan sebagai alas hak, melainkan hanya sebagai alat bukti penunjang dalam pendaftaran tanah. Ketentuan ini bukan menghapus Letter C, girik, atau Petuk D, melainkan mensinkronkan nilai pembuktiannya agar sesuai dengan asas kepastian hukum, asas publisitas, dan asas tertib administrasi pertanahan. Peraturan Pemerintah ini sekaligus menegaskan paradigma baru bahwa pendaftaran tanah harus berbasis data terverifikasi yang mengutamakan

¹² Nibras Nada Nailufar Issha Harruma, “Contoh Lex Superior Derogat Legi Inferiori,” Kompas.com, 2022, https://nasional.kompas.com/read/2022/02/17/01000051/contoh-lex-superior-derogat-legi-inferiori#google_vignette.

¹³ Maruli Harahap, “Buku Letter C Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah,” Ahli Hukum, 2024, <https://ahlihukumindonesia.com/perdata/buku-letter-c-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah/#:~:text=Buku C atau yang sering disebut sebagai,keperluan pembayaran pajak pada Jaman Hindia Belanda.>

validasi yuridis (bukti hak) dan validasi fisik (batas bidang tanah).¹⁴ Hal ini menunjukkan adanya pergeseran dari sistem pembuktian tradisional berbasis administrasi desa menuju sistem pendaftaran tunggal yang diarahkan oleh BPN.

Sinkronisasi norma antara Undang-Undang Pokok Agraria dan PP 18/2021 memperkuat doktrin agraria bahwa hak atas tanah bersifat konstitutif ketika didaftarkan, bukan ketika hanya dicatat dalam administrasi desa. Paradigma ini sesuai dengan teori *Rechtskadaster* (pendaftaran tanah untuk kepastian hukum), dibandingkan *Fiscale Kadaster* (pendaftaran tanah untuk pajak) yang menjadi dasar keberadaan Letter C, girik, dan Petuk D.¹⁵ Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021, girik dan Letter C memang memiliki posisi sebagai dokumen administratif yang diakui secara sosial dan historis sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah.

Meskipun bukan bukti kepemilikan formal menurut hukum agraria positif, girik berfungsi sebagai dokumen pelengkap dalam transaksi agraria dan memiliki nilai legal tertentu dalam masyarakat adat maupun komunitas lokal. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 masih membuka ruang pembuktian hak berdasarkan dokumen lain selain sertifikat, termasuk girik dalam rangka proses pendaftaran tanah, meskipun dengan prioritas yang lebih rendah dibanding sertifikat. Sebaliknya, Peraturan Pemerintah Nomor. 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 95 menegaskan bahwa sertifikat tanah adalah satu-satunya alat bukti kepemilikan yang sah secara formal, sehingga secara eksplisit menghilangkan pengakuan girik dan Letter C sebagai alat bukti legal dalam proses pendaftaran tanah dan menurunkan nilai legalnya secara substansial.

Kontraposisi norma ini menunjukkan pergeseran kebijakan: PP No. 24/1997 masih inklusif terhadap praktik sosial dan bukti tradisional, sementara PP No. 18/2021 lebih restriktif untuk memperkuat kepastian hukum, penyeragaman administrasi, dan mendukung iklim investasi. Secara historis, girik dan Letter C berfungsi sebagai bukti penguasaan fisik dan pembayaran pajak warisan sistem hukum adat dan administrasi kolonial yang hingga kini masih melekat dalam praktik pertanahan masyarakat di banyak daerah.¹⁶ Oleh karena itu, sinkronisasi norma antara UUPA dan PP 18/2021

¹⁴ Asry Mora Lambu, "Dilema Hukum Dan Keadilan: Kajian Yuridis Atas Rencana Penghapusan Tanah Adat Di Indonesia Tahun 2026," *Lex Generalis* 6, No. 3 (2026): 1–16.

¹⁵ Rionald Dimas, "Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia," *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara*, 2021.

¹⁶ Ubaidillah Kamal Ahmad Hafidz, *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* (Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2021).

merupakan proses penyesuaian antara nilai historis-sosiologis dengan tuntutan sistem pertanahan modern yang menekankan kepastian hukum.

Sinkronisasi antara UUPA, PP 24/1997, dan PP 18/2021 menunjukkan bahwa Letter C, girik, dan Petuk D tidak memiliki kedudukan sebagai alas hak, melainkan hanya bukti penguasaan fisik yang bersifat penunjang. UUPA sejak awal menegaskan bahwa sertifikat adalah satu-satunya bukti kepemilikan yang sah, dan PP 18/2021 memperkuat ketentuan tersebut dengan menurunkan nilai pembuktian dokumen tradisional melalui Pasal 95–96. Sementara PP 24/1997 masih memberi ruang pembuktian bagi girik dan Letter C, PP 18/2021 menempatkannya secara lebih restriktif, sejalan dengan asas kepastian hukum, publisitas, dan tertib administrasi. Dengan demikian, kedudukan yuridis dokumen tradisional kini subordinatif dan bersifat sementara terhadap sertifikat dan hanya berfungsi sebagai indikator penguasaan yang harus diverifikasi dalam pendaftaran tanah modern.

Kedudukan Hukum Pemegang Alas Hak Lama Yang Belum Mendaftarkan Tanah Setelah Melewati Batas Waktu 5 (Lima) Tahun Menurut Pp 18 Tahun 2021, & Apa Dampaknya Terhadap Kepastian Hukum Serta Perlindungan Hak Masyarakat.

Konstruksi Hukum Pertanahan Nasional tidak dapat dilepaskan dari jejak sejarah hukum agraria kolonial Belanda yang membawa dualisme hukum ke Indonesia. Pada masa Hindia Belanda, pengaturan tanah dibangun atas dua sistem: hukum tanah Barat (*hak eigendom, opstal, gebruik*) dan hukum tanah adat (*hak gogolan, kebulen, dan sebagainya*). Dualisme ini menghasilkan dualisme lembaga hak perorangan dan dualisme administrasi, terutama dalam hal bukti kepemilikan. Setelah Indonesia merdeka, dualisme tersebut dipandang sebagai hambatan terhadap kepastian hukum, pembangunan nasional, dan unifikasi sistem agraria.¹⁷ Karena itu, UUPA 1960 diberlakukan untuk mencabut ketentuan kolonial seperti *Agrarische Wet, Agrarisch Besluit, Domein Verklaring*, serta ketentuan Buku II KUHPdata sepanjang terkait tanah. Tujuan besarnya adalah menegakkan sistem hukum agraria yang tunggal dan berbasis hukum adat yang telah disesuaikan dengan kepentingan nasional.

Lahirnya UUPA tidak serta-merta menghapus hak perorangan yang sudah ada menurut hukum adat maupun hukum Barat. Oleh karena itu, pemerintah menerapkan

¹⁷ Yohanes Supama and Antonius Imbiri, “Dualisme Pengaturan Hukum Dalam Pengelolaan Tanah Desa Di Daerah Istimewa Yogyakarta,” *Tunas Agraria* 8, no. September (2025): 364–79.

sistem konversi hak, yaitu penyesuaian hak lama menjadi hak baru sebagaimana pasal 16 UUPA (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan seterusnya).¹⁸ Namun, untuk menjadi hak baru yang sah, pemegang hak lama wajib mendaftarkan tanahnya, sebab pendaftaran tanah menurut pasal 19 UUPA merupakan mekanisme untuk menjamin kepastian hukum dan melahirkan tanda bukti hak berupa sertifikat.

Sebelum berlakunya sistem *legal cadaster*, Indonesia menggunakan *fiscal cadaster*, yaitu pencatatan tanah yang hanya bertujuan untuk keperluan pajak. Dari sistem itulah lahir dokumen-dokumen seperti *Verponding*, *Landrente*, Petuk Pajak Bumi, Pipil, Girik, Kekitir, dan lain-lain. Dokumen pajak tersebut kemudian dianggap masyarakat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah karena dicantumkan nama seseorang sebagai wajib pajak.¹⁹ Pembayaran pajak juga ditafsirkan masyarakat sebagai bentuk pengakuan negara atas kepemilikan. Padahal secara yuridis, dokumen tersebut bukanlah bukti hak, tetapi hanya bukti pengenaan pajak dan digunakan sebagai dasar warkah dalam penerbitan sertifikat setelah pendaftaran tanah dilakukan.

PP 24/1997 masih memberikan ruang bagi pemegang dokumen lama untuk mendaftarkan tanahnya. Dokumen seperti girik, petuk, verponding, dan riwayat tanah dapat dipakai sebagai bukti awal untuk pembuktian hak dalam proses konversi dan pendaftaran pertama kali. Namun, kedudukannya hanya sebagai bukti permulaan yang harus didukung oleh bukti lainnya, seperti kesaksian batas tanah, riwayat peralihan hak, atau penguasaan fisik yang tidak disengketakan.

Seiring perubahan kebijakan, PP 18/2021 membawa ketentuan baru yang lebih tegas mengenai kedudukan dokumen lama. Pasal 96 PP 18/2021 menyatakan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama lima tahun, dan setelah itu dokumen tersebut tidak berlaku sebagai alat pembuktian hak atas tanah, tetapi hanya sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Dalam hal ini, dokumen seperti girik, pipil, kekitir, petuk pajak bumi, verponding, dan lainnya tidak lagi diakui sebagai alas hak yang dapat berdiri

¹⁸ Maria Sw Sumardjono, "Konsepsi Uupa Tentang Terjadinya Dan Hapusnya Hak Atas Tanah," Hukum Online, 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/konsepsi-uupa-tentang-terjadinya-dan-hapusnya-hak-atas-tanah-lt6948bf3eb3ba3/>.

¹⁹ Olanda Sulele, Fonyke Pongkorung, And Christine J.J.G. Goni, "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* 13, No. 5 (2025).

sendiri, tetapi hanya penunjuk bahwa pemegangnya pernah menguasai tanah tersebut.²⁰

Meski demikian, ketentuan Pasal 96 PP 18/2021 tidak menghapus hak masyarakat, sebab status tanah bekas hak adat tetap diakui sepanjang subjeknya adalah Warga Negara Indonesia dan masih melaksanakan penguasaan fisik yang nyata. Dokumen lama tetap diperhatikan sebagai petunjuk, namun tidak lagi menjadi bukti definitif kepemilikan. Dalam konteks kepastian hukum, sistem ini mendorong masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah agar memperoleh sertipikat sebagai satu-satunya tanda bukti hak yang kuat (*strong proof*).²¹ Hal ini sejalan dengan asas publisitas, spesialisitas, dan kepastian hukum, serta mengurangi ruang manipulasi dokumen desa yang sering menjadi pintu masuk praktik mafia tanah.²²

ANALISIS YURIDIS NARATIF

Perubahan kebijakan pertanahan melalui PP 18 Tahun 2021 sering menimbulkan kekhawatiran di tengah masyarakat, terutama bagi mereka yang masih memegang tanda bukti hak lama seperti girik, petuk pajak, pipil, kekitir, atau verponding. Kekhawatiran itu muncul karena dokumen-dokumen tersebut selama puluhan tahun dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah. Padahal, jika ditelusuri secara historis, dokumen lama itu tidak lahir sebagai bukti kepemilikan, tetapi sebagai tanda pengenaan pajak pada masa kolonial ketika negara lebih fokus pada pemungutan pajak dibanding jaminan kepastian hak masyarakat. Penjelasan historis ini penting agar masyarakat memahami bahwa perubahan yang terjadi hari ini bukan “penghapusan hak”, melainkan penyesuaian menuju sistem pertanahan yang lebih tertib dan pasti.

Dalam kerangka hukum agraria nasional yang dibangun oleh UUPA 1960, semua bentuk hak lama baik hak adat maupun hak barat sebenarnya telah dikonversi menjadi hak baru, seperti hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna usaha. Namun, konversi tersebut baru sempurna jika pemegang hak mendaftarkan tanahnya. Inilah yang sering tidak dipahami masyarakat: konversi tidak otomatis, tetapi harus dilanjutkan dengan pendaftaran pertama kali. Karena itu, girik, pipil, petuk, atau verponding hanya

²⁰ Estu Linangkung Maula Irfan Rizky Hutomo, “Upaya Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penanggulangan Sengketa Hak Atas Tanah Di Kabupaten Semarang,” *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia* 3 (2022): 2003–5.

²¹ Lambu, “Dilema Hukum Dan Keadilan: Kajian Yuridis Atas Rencana Penghapusan Tanah Adat Di Indonesia Tahun 2026.”

²² Merry Valencia, Roswita Sitompul, And Merry Roseline Pasaribu, “Pembatalan Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik (Studi Kasus Putusan No . 5 / G / 2021 / Ptun . Mdn),” *Unesjournal Of Swara Justisia* 9, No. 1 (2025): 107–24.

dipakai sebagai bukti awal untuk menunjukkan bahwa seseorang memang menguasai tanah tersebut sejak sebelum UUPA berlaku. PP 24/1997 kemudian tetap mengakui dokumen lama sebagai “bukti permulaan” dalam pendaftaran tanah, sehingga masyarakat masih merasa aman menyimpannya sebagai bukti hak.

Perubahan besar terjadi ketika PP 18 Tahun 2021 diberlakukan. Melalui Pasal 96, pemerintah menetapkan bahwa semua bukti tertulis tanah bekas milik adat harus didaftarkan paling lama lima tahun, dan setelah itu dokumen lama tersebut tidak lagi menjadi alat pembuktian hak, tetapi hanya sebatas petunjuk dalam proses pendaftaran. Ketentuan ini sering disalahpahami sebagai penghapusan hak masyarakat. Padahal, secara yuridis, PP 18/2021 tidak menghilangkan hak seseorang atas tanah, melainkan menurunkan derajat kekuatan bukti dokumen tersebut. Hak tetap diakui selama penguasaan fisik nyata dapat dibuktikan. Dengan kata lain, yang hilang bukan haknya, tetapi kekuatan bukti tertulisnya.

Dari perspektif kepastian hukum dan perlindungan masyarakat, kebijakan ini justru memberikan manfaat jangka panjang. Selama ini, banyak sengketa tanah terjadi karena dokumen lama mudah dipalsukan, disalin ulang, atau diterbitkan ganda oleh administrasi desa. Kondisi ini membuka ruang bagi praktik mafia tanah yang sering memanfaatkan dokumen tidak standar untuk menguasai tanah masyarakat. Dengan mewajibkan pendaftaran tanah, pemerintah sedang membangun sistem bukti yang lebih kuat, akuntabel, dan terlindungi, yaitu sertifikat hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data fisik terverifikasi. Sistem ini diarahkan untuk melindungi warga dari rawannya manipulasi dan kelemahan pembuktian dokumen lama.

Untuk memahami bagaimana ketentuan normatif tersebut bekerja dalam realitas sosial, analisis yuridis di atas perlu dilengkapi dengan gambaran empiris mengenai pengalaman masyarakat yang masih bergantung pada bukti alas hak lama. Pendekatan ini penting karena implementasi kebijakan pertanahan tidak hanya ditentukan oleh norma hukum, tetapi juga oleh kondisi sosial, ekonomi, dan kapasitas administratif para pemegang hak. Oleh sebab itu, penelitian ini kemudian menelusuri pengalaman konkret masyarakat melalui wawancara mendalam dengan pemilik tanah berbasis girik, guna melihat bagaimana perubahan kebijakan dalam PP 18 Tahun 2021 dipersepsikan, dirasakan, serta direspons dalam praktik sehari-hari.

Berikut Tabel Transkrip Wawancara:

Nama Informan : Syarifudin
 Tanggal : 10, Oktober, 2025
 Tempat : Binjai Timur.
 Pukul : 09.00 WIB – 10.00 WIB.

Tabel 1.1 Ringkasan Temuan Kunci Wawancara

No	Kategori Temuan	Kutipan Kunci Informan (Syarifudin)	Analisis Awal
1	Riwayat dan Status Alas Hak	“Saya sebagai ahli waris, sepanjang pengetahuan saya ini merupakan tanah keluarga dari bapak, dan sejak tahun 1978 sampai tahun 2025 tanah ini masih saya gunakan sebagai bengkel.”	Menunjukkan adanya penguasaan fisik yang berlangsung lama, terus-menerus, dan tanpa sengketa. Namun dasar penguasaan masih berupa Girik sehingga belum memberikan kepastian hukum yang kuat.
2	Pengetahuan Regulasi dan Persepsi Risiko	“Saya dan delapan saudara saya mengetahui adanya aturan baru yang menyatakan bahwa pada tahun 2026 tanah yang belum bersertifikat dapat diambil oleh negara.”	Menggambarkan adanya mispersepsi masyarakat terhadap perubahan regulasi pertanahan. Informan menafsirkan kehilangan hak, padahal secara hukum yang mengalami penurunan adalah kekuatan pembuktiannya.
3	Hambatan Sertifikasi (Ekonomi)	“Kami sebagai ahli waris sudah mencoba menggunakan jasa notaris, tetapi terkendala biaya dengan estimasi sekitar 40 juta rupiah.”	Faktor ekonomi menjadi hambatan utama dalam proses peningkatan status hak. Biaya sertifikasi dipersepsikan tinggi sehingga menunda pendaftaran tanah.
4	Kekhawatiran Kerentanan Hukum	“Sebagai ahli waris, kami khawatir hak atas tanah dapat digugat atau diambil untuk pembangunan pemerintah sewaktu-waktu.”	Mencerminkan rendahnya rasa aman hukum akibat penggunaan alas hak administratif tradisional yang memiliki kekuatan pembuktian terbatas.
5	Harapan terhadap Kebijakan	“Kami berharap pemerintah membuat program pendaftaran tanah dengan biaya yang disubsidi secara besar.”	Menunjukkan adanya kebutuhan intervensi negara untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap pendaftaran tanah dan memperkuat kepastian hukum.

Sumber: Data Primer Wawancara Mendalam, 2025

Melalui keseluruhan uraian empiris tersebut dapat dipahami bahwa pengalaman

Syarifudin tidak hanya merefleksikan kondisi individual, tetapi juga menggambarkan pola yang lebih luas mengenai posisi pemegang alas hak Girik dalam menghadapi perubahan kebijakan pendaftaran tanah. Temuan lapangan memperlihatkan adanya keterkaitan erat antara penguasaan fisik yang kuat secara sosial dengan kelemahan pembuktian secara administratif, kesenjangan pemahaman masyarakat terhadap regulasi baru, serta hambatan ekonomi yang mempengaruhi akses terhadap legalisasi hak. Kondisi ini menunjukkan bahwa perubahan norma pertanahan tidak berhenti pada aspek yuridis formal, melainkan memunculkan implikasi sosial, ekonomi, dan psikologis yang mempengaruhi rasa aman masyarakat terhadap tanahnya.

Berdasarkan konstruksi tersebut, temuan empiris selanjutnya dapat ditarik ke dalam tingkat analisis yang lebih abstrak untuk menilai bagaimana kedudukan alas hak lama diposisikan dalam sistem hukum pertanahan serta bagaimana implementasinya mempengaruhi pencapaian kepastian hukum. Dengan demikian, uraian berikut merupakan sintesis antara data lapangan dan kerangka normatif yang menjadi dasar penelitian.

Kesimpulan Dan Implikasi Temuan

Berdasarkan analisis normatif dan temuan empiris melalui wawancara, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum pemegang alas hak lama seperti girik, petuk, pipil, atau verponding setelah melewati batas waktu lima tahun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak lagi memiliki kekuatan sebagai alat bukti kepemilikan yang sempurna, melainkan hanya berfungsi sebagai petunjuk adanya penguasaan tanah. Namun demikian, hak masyarakat terhadap tanah tidak hapus sepanjang masih terdapat penguasaan fisik yang nyata dan dapat dibuktikan. Perubahan regulasi tersebut pada dasarnya hanya menurunkan derajat pembuktian, bukan menghilangkan hak keperdataan pemegang tanah. Dalam perspektif kepastian hukum, kebijakan ini mendorong masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat sebagaimana tujuan pendaftaran tanah yang dirumuskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria serta mekanisme pendaftaran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum terhadap potensi sengketa, pemalsuan dokumen administratif desa, maupun praktik penyalahgunaan alas hak lama.

Temuan wawancara dengan Syarifudin memperlihatkan bahwa implementasi kebijakan tersebut masih menghadapi tantangan nyata di tingkat masyarakat.

Kekhawatiran akan kehilangan tanah akibat kesalahpahaman terhadap regulasi, tingginya biaya sertipikasi terutama pada tanah warisan dengan banyak ahli waris, serta rasa kerentanan hukum menunjukkan bahwa tujuan kepastian hukum belum sepenuhnya tercapai secara merata. Hal ini menegaskan adanya kesenjangan antara norma hukum dan kemampuan masyarakat untuk mengakses proses legalisasi hak. Selain itu, persepsi kerentanan terhadap gugatan pihak ketiga maupun kemungkinan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan mencerminkan dampak psikologis dari melemahnya kekuatan pembuktian alas hak lama. Pada saat yang sama, harapan masyarakat terhadap subsidi biaya pendaftaran tanah menunjukkan perlunya kebijakan yang lebih inklusif agar proses sertipikasi dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

Dengan demikian, temuan penelitian ini berkontribusi dalam menjawab rumusan masalah mengenai kedudukan hukum alas hak lama pasca berlakunya kebijakan terbaru sekaligus memperlihatkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada pengakuan normatif terhadap hak masyarakat, melainkan pada keterbatasan akses ekonomi, pemahaman regulasi, dan dukungan kebijakan dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penguatan kepastian hukum tidak hanya memerlukan perubahan norma, tetapi juga edukasi publik serta intervensi kebijakan yang mampu menjembatani kebutuhan masyarakat dengan sistem administrasi pertanahan nasional.

PENUTUP

Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan adanya persoalan mendasar dalam perlindungan hukum terhadap pemegang alas hak tradisional berupa Letter C, girik, dan Petuk D dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Permasalahan yang teridentifikasi tidak hanya berkaitan dengan keterbatasan kekuatan pembuktian dokumen tersebut, tetapi juga mencakup rendahnya pemahaman masyarakat mengenai perubahan regulasi, hambatan ekonomi dalam proses sertipikasi, serta munculnya kekhawatiran akan kerentanan penguasaan tanah di tengah percepatan pembangunan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa transformasi kebijakan pertanahan belum sepenuhnya diikuti oleh kesiapan sosial dan aksesibilitas administratif di tingkat masyarakat.

Temuan tersebut sekaligus memperlihatkan adanya kesenjangan antara konstruksi normatif yang menempatkan sertipikat sebagai alat bukti hak yang paling kuat dengan realitas empiris masyarakat yang masih bergantung pada bukti penguasaan administratif lama. Situasi ini menegaskan perlunya pendekatan kebijakan yang tidak

semata berorientasi pada legalisasi formal, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan akses, perlindungan penguasaan faktual, serta penguatan literasi hukum pertanahan. Implikasi penelitian ini menekankan pentingnya integrasi antara pembaruan regulasi, program percepatan pendaftaran tanah, dan strategi perlindungan hukum preventif agar proses peningkatan status hak tidak menimbulkan ketidakpastian baru bagi masyarakat.

Saran

Peningkatan Sosialisasi dan Edukasi yang Akurat: BPN dan pemerintah daerah perlu melakukan sosialisasi terpadu yang masif dan akurat untuk meluruskan mispersepsi bahwa tanah akan diambil alih negara pada tahun 2026. Fokus sosialisasi harus beralih pada penurunan risiko sengketa sebagai manfaat sertipikasi.

Penguatan Skema Subsidi Biaya (PTSL): Pemerintah harus menguatkan dan memastikan akses program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjangkau kelompok ahli waris yang menghadapi masalah biaya notaris tinggi. Harus ada mekanisme yang proaktif dan terfokus untuk menyelesaikan kasus-kasus warisan yang melibatkan banyak pihak.

Reformasi Biaya Notaris: Perlu adanya kajian kebijakan untuk mengatur atau mensubsidi biaya-biaya terkait (seperti pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Jual Beli) yang berada di luar kewenangan BPN (seperti jasa Notaris/PPAT), karena biaya inilah yang menjadi hambatan utama (bottleneck) bagi masyarakat menengah ke bawah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Muhaimin. *METODE PENELITIAN HUKUM*. Mataram University Press. Vol. 11, 2020. http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUSAT_STRATEGI_MELESTARI.

Sodikin. *Memahami Hukum Agraria*. Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2021.

JURNAL & PROSIDING

Hafidz, A., & Kamal, U. (2021). 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. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

Dimas, R. (2021). Publikasi pendaftaran tanah di negara Indonesia. Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara.

Djabbar, A., & Nur, N. C. (2019). Peranan pemilik tanah dalam pelepasan tanah adat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam pembangunan demi kepentingan umum di Kabupaten Biak Numfor. *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, 30–54.

Harahap, I. S. (2023). Implementasi penguatan hak atas tanah masyarakat melalui kegiatan penataan aset dalam kerangka reforma agraria di Kabupaten Langkat. *UMSU*.

Lambu, A. M. (2026). Dilema hukum dan keadilan: Kajian yuridis atas rencana penghapusan tanah adat di Indonesia tahun 2026. *Lex Generalis*, 6(3), 1–16.

Rafi'ansyah, D., Santoso, I., Walim, Hamamah, F., & Maulana, K. (2025). Analisis studi kasus sengketa sertifikat ganda di Kota Cirebon menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. *Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, 6(2), 224–243.

Rizki, Rudolf Stevanus Sitepu, Ravid Aspin Lumbu. “Analisis Putusan No. 1977/K.PID.SUS/2020 Tentang Tindak Pidana Pencucian Uang” 8, no. 1977 (2025): 97–109.

Sulele, O., Pongkorung, F., & Goni, C. J. J. G. (2025). 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*, 13(5).

Supama, Y., & Imbiri, A. (2025). Dualisme pengaturan hukum dalam pengelolaan tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Tunas Agraria*, 8, 364–379.

Valencia, M., Sitompul, R., & Pasaribu, M. R. (2025). Pembatalan surat keterangan tanah yang dibuat oleh kepala desa setelah terbitnya sertipikat hak milik (Studi kasus Putusan No. 5/G/2021/PTUN.MDN). *UNES Journal of Swara Justisia*,

9(1), 107–124.

Wiraguna, S. A. (2025). Eksplorasi metode penelitian dengan pendekatan normatif dan empiris dalam penelitian hukum di Indonesia. *Lex Jurnalica*, 22(1).

Irfan Rizky Hutomo, Estu Linangkung Maula. "UPAYA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PENANGGULANGAN SENGKETA HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SEMARANG." *JURNAL PENELITIAN HUKUM INDONESIA* 3 (2022): 2003–5.

WEBSITE

Adhitiawarman, D. (2025). Perbedaan tanah berstatus girik, letter C, dan petok D. *Detik Properti*. <https://www.detik.com/properti/kepemilikan-rumah/d-8231253/perbedaan-tanah-berstatus-girik-letter-c-dan-petok-d>

Prakoso, A. (2025). Yurisprudensi MA: Kedudukan hukum catatan buku letter C tanah dalam sengketa kepemilikan tanah. *MARINews Mahkamah Agung*. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/kedudukan-hukum-catatan-buku-letter-c-tanah-dalam-sengketa-0vB>

IBLAM School of Law. (2025). Hukum agraria, subyek, peran serta kompetensi pekerjaan yang berkaitan. <https://iblam.ac.id/2025/10/05/hukum-agraria-subyek-peran-serta-kompetensi-pekerjaan-yang-berkaitan/>

Harruma, I., & Nailufar, N. N. (2022). Contoh lex superior derogat legi inferiori. *Kompas.com*. <https://nasional.kompas.com/read/2022/02/17/01000051/contoh-lex-superior-derogat-legi-inferiori>

Sumardjono, M. S. W. (2025). Konsepsi UUPA tentang terjadinya dan hapusnya hak atas tanah. *Hukumonline*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/konsepsi-uupa-tentang-terjadinya-dan-hapusnya-hak-atas-tanah-lt6948bf3eb3ba3/>

Harahap, M. (2024). Buku letter C sebagai bukti kepemilikan tanah. *Ahli Hukum Indonesia*. <https://ahlihukumindonesia.com/perdata/buku-letter-c-sebagai-bukti-kepemilikan-tanah/>

Tim Hukumonline. (2024). Bunyi dan makna Pasal 33 UUD 1945. *Hukumonline*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/bunyi-dan-makna-pasal-33-uud-1945-lt66a1c0b348b25/>