

Penggunaan Letter C pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik di Daerah

Nizam Zakka Arrizal^{*1}, Jescia Dea Mahesty², Rachel Defrans Saputri³

¹(Program Studi Hukum, Universitas PGRI Madiun, Jl. Setia Budi No. 85 Kota Madiun, Indonesia)

*nizam@unipma.ac.id

Received: 2025-11-20

Rev. Req: 2025-11-22

Accepted: 2025-11-28

ABSTRACT: *A land title certificate is a document that indicates ownership or control over land. Therefore, the government requires land registration throughout Indonesia so that each landowner receives legal guarantees and protection for their land ownership. One type of initial land registration is sporadic land registration, which is the first registration of one or more land registration objects within a village/sub-district, either individually or collectively. Based on this background, the author wishes to examine the use of Letter C in sporadic land registration in Regency. The research method used is empirical juridical, looking at social phenomena related to law in legislative practice in Indonesia. The empirical juridical approach examines how normative provisions are actually realized in society. The results of the study show that Letter C is still used today as an absolute requirement for sporadic land registration.*

Keywords: *Letter C, Land Registration, Sporadic.*

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



I. PENDAHULUAN

Peraturan mengenai kepemilikan tanah diatur dalam bagian kedua KUHPerdara. (*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, n.d.) Pasal 570 menjelaskan hak kepemilikan sebagai hak untuk menikmati barang secara keseluruhan dan bertindak terhadap barang tersebut tanpa batasan selama tindakan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak mengganggu hak orang lain. Meskipun demikian, untuk kepentingan umum, hak atas tanah tersebut dapat dicabut dengan ganti rugi yang adil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak milik atas tanah, berlandaskan penjelasan pasal di atas, berarti hak untuk memanfaatkan fungsi tanah secara bebas dan mandiri selama tidak berbeda dengan Undang-Undang.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, n.d.), hak milik ialah hak terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, karena hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Dengan demikian, hak milik dapat turun-temurun melalui sistem pewarisan dan syarat-syaratnya. Subjek Hak Milik Undang-Undang Pokok Agraria termasuk diantaranya:

- a. Pasal 21 ayat (1) UUPA menjelaskan hanya warga negara Indonesia yang berhak atas hak atas Hak Milik.
- b. Badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 21 Ayat 2 UUPA.

Kepemilikan tanah, pada dasarnya dibuktikan dengan adanya sertipikat hak milik atas tanah, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, n.d.) menyebutkan bahwa Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Akan tetapi masih banyak ditemukan bahwa banyak masyarakat di Indonesia yang belum mendaftarkan tanahnya, sehingga tanah yang dikuasainya tidak ada sertipikat hak milik (SHM) atau hanya dengan surat-surat lama tanah seperti Letter C, Petok D, Girik, Surat Pajak, dan sebagainya.

Program pendaftaran tanah pertama kali oleh pemerintah yaitu PTSL. PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. (Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, n.d.)

Sejauh ini masyarakat memilih untuk melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu diselenggarakan setiap tahunnya oleh pemerintah. Hal ini terjadi karena pendaftaran tanah secara sistematis adalah program dari pemerintah yang pelaksanaannya hanya akan terjadi berdasarkan kebijakan dari pemerintah dan pendaftaran tanah secara sistematis dimaksud dari pelaksanaan program jangka panjang dari pemerintah.

Masih banyak masyarakat yang merasa bahwa mengurus sertifikat tanah adalah sesuatu yang rumit, membutuhkan biaya besar, dan memakan waktu lama (Aziah & Harry, 2024). Anggapan ini membuat mereka enggan mengikuti proses PTSL, meskipun program ini justru dirancang untuk mempermudah dan mempercepat pengurusan sertifikat secara gratis atau berbiaya rendah. Selain itu, sebagian warga juga belum memahami risiko hukum dan konflik pertanahan yang dapat timbul apabila tanah yang mereka kuasai tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah secara hukum (Khair & Assyahri, 2024). Tidak jarang pula ditemukan kesalahpahaman terkait dokumen pendukung yang harus disiapkan, seperti surat keterangan waris, akta jual beli, atau surat pernyataan penguasaan fisik. Minimnya sosialisasi yang efektif menyebabkan banyak masyarakat tidak mempersiapkan dokumen tersebut secara benar, sehingga menghambat proses pendaftaran. Rendahnya pemahaman ini diperparah oleh keterbatasan akses informasi, terutama bagi masyarakat yang tinggal di pelosok desa dan belum melek teknologi. Dengan

begitu, keberhasilan PTSL di wilayah ini sangat bergantung pada upaya penyuluhan dan pendampingan langsung oleh pemerintah atau aparat desa.

Dalam konteks pembangunan nasional, sistem administrasi pertanahan yang efektif dan terharmonisasi menjadi sangat penting. Sistem ini harus mampu menjembatani kesenjangan antara praktik-praktik tradisional dengan tuntutan modernisasi dan pembangunan ekonomi. Diperlukan kebijakan yang komprehensif untuk mengatasi permasalahan ini, termasuk program-program sertifikasi massal, penyempurnaan sistem pendaftaran tanah, dan peningkatan kapasitas kelembagaan pertanahan. Selain itu, perlu ada upaya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah dan status hukum dari berbagai dokumen kepemilikan tanah. Edukasi ini penting untuk mengurangi potensi konflik di masa depan dan mendorong masyarakat untuk mengkonversi dokumen-dokumen lama mereka menjadi sertifikat tanah. Program-program penyuluhan hukum dan sosialisasi kebijakan pertanahan perlu dilakukan secara sistematis dan berkelanjutan. (Tsani et al., 2024)

Sebelum berlakunya UUPA setiap terjadi peralihan hak atas tanah, baik peralihan secara jual beli, hibah atau waris, bahkan sampai saat ini peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat selalu dilakukan dihadapan Kepala Desa dan diikuti dengan perubahan data di Buku Letter C, dicatat nama pemilik baru dan sebab-sebab perubahannya. Dengan demikian, Buku Letter C Desa menjadi dokumen penting yang perlu dilestarikan, mengingat semua catatan tentang riwayat setiap bidang tanah terangkum dalamnya. Buku C Desa yang tersimpan (dalam kuasa) di Desa, berisi kumpulan data kepemilikan atas sebuah bidang tanah mencakup nama, nomer, persil, dan luas tanah. Buku C Desa inilah yang dijadikan acuan sebagai alas hak untuk menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang menjadi salah satu dokumen lampiran saat kita melakukan pendaftaran tanah. (Roikhan & Kurniawan, 2024)

Perubahan status hukum Status Dokumen Kepemilikan Tanah Lama dalam PP 18 Tahun 2021 membawa beberapa perubahan penting terkait status dokumen kepemilikan tanah lama, termasuk Letter C, Petuk D, dan Landrente. PP 18 Tahun 2021 menetapkan pengakuan terbatas terhadap dokumen-dokumen tersebut sebagai bukti kepemilikan. Untuk bidang tanah yang belum terdaftar, bukti kepemilikan dapat berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak. Letter C, Petuk D, dan Landrente masuk dalam kategori bukti tertulis, namun nilai pembuktiannya menjadi lebih terbatas dan harus didukung dengan bukti penguasaan fisik atas tanah. Peraturan ini juga menekankan pentingnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai cara untuk mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Dalam program PTSL, dokumen-dokumen lama seperti Letter C, Petuk D, dan Landrente dapat digunakan sebagai salah satu bukti dalam proses pendaftaran, namun dengan verifikasi yang lebih ketat. (Ratrisnanti, 2025)

PP 18 Tahun 2021 juga menegaskan hirarki bukti kepemilikan, di mana sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan kuat, sementara dokumen-dokumen lama seperti Letter C, Petuk D, dan Landrente berada pada hirarki yang lebih rendah dan hanya dianggap sebagai alat bukti awal yang harus ditindaklanjuti dengan proses pendaftaran tanah. Selain itu, PP 18 Tahun 2021 secara implisit memberikan pembatasan jangka waktu konversi bagi pemegang dokumen lama untuk melakukan konversimenjadi sertifikat hak atas tanah melalui

program PTSL atau pendaftaran tanah secara sporadis. Hal ini menimbulkan urgensi bagi pemegang Letter C, Petuk D, dan Landrente untuk segera mendaftarkan tanahnya.(Winata Nadia, 2021)

Demikian pula dijelaskan dalam Pasal 96 dan 97 PP 18 Tahun 2021 dijelaskan 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. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah. Sedangkan Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Maka jelaslah adanya kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya guna mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum dengan diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah oleh lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional.(Palenewen & Manengkey, 2022)

Permasalahan yang banyak timbul dalam bidang pertanahan khususnya di Daerah yaitu bidang-bidang tanah yang belum di daftarkan dan belum bersertifikat, selain itu kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan mekanisme yang seharusnya untuk menerbitkan sertifikat tanah sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah terkesan rumit. Adapun biaya yang sering di ketahui oleh masyarakat pada umumnya dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali cukup mahal yang mengakibatkan masyarakat selaku pemohon ekonomi lemah merasa berat untuk melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui eksistensi Letter C pada kelengkapan dokumen sebagai syarat pendaftaran tanah sporadik di Daerah. Adapun dalam mengajukan pendaftaran tanah sporadik ini, sangat banyak dokumen yang perlu dilengkapi dan dilampirkan oleh pemohon. Beberapa permasalahan seperti bagaimana jika tidak ada Letter C di atas tanah yang didaftarkan, Letter C hilang, Letter C dobel, atau lainnya. Dengan adanya penelitian ini, para pembaca akan mendapatkan khazanah pengetahuan baru terkait dokumen Letter C tanah khususnya untuk pendaftaran tanah sporadik.

II. METODE

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian di atas, artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam artikel ini yaitu

pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dimana peneliti mengkaji sebagaimana termuat di dalam ketentuan hukum positif Indonesia. Selain itu, artikel ini juga memuat beberapa fakta empiris di lapangan terkait penggunaan Letter C yang ditemukan oleh peneliti selaku praktisi di bidang pertanahan. Berdasarkan hal tersebut, analisis dan kajian di dalam artikel ini berasal dari hasil penelusuran di lapangan dan pekerjaan oleh peneliti. Adapun beberapa fakta empiris seperti dokumen kelengkapan dari desa / kelurahan, penambahan dokumen dari Badan Pertanahan Nasional setempat, atau hasil koordinasi dengan Badan Pendapatan Daerah atau instansi lain.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran Tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur mulai dari pengukuran, perpetaan, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya serta pemberian surat-surat tanda bukti hak berupa Sertipikat, secara operasional didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah merupakan salah satu fungsi administrasi pertanahan yang menjadi pusat inti penggerak dari pengelolaan pertanahan secara keseluruhannya, berupa tugas administrasi hak guna menentukan status hukum tanah serta hak-hak lain yang membebaninya. Hanya saja perlu disadari bahwa keamanan penguasaan tanah, merupakan kenyataan yang tidak tergantung pada ada tidaknya dokumen tertulis kepemilikan untuk membuktikannya, meskipun jika mempunyai dokumen tersebut menyenangkan dan penting dalam jaminan perlindungan hukum.

Menurut Pasal 1 angka 9 PP 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui : a. Pendaftaran secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. b. Pendaftaran secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran pertama yang dilakukan secara bersamaan dan mencakup semua tanah yang belum didaftarkan di dalam wilayah desa atau nama lain yang sebanding dengan itu. Proses ini dilakukan untuk semua tanah yang belum didaftarkan (Handayani, 2019). PTSL diciptakan oleh ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia seperti pakaian, makanan, dan papan. Selain Instruksi Presiden, Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL juga menjelaskan program tersebut. Tujuan PTSL antara lain adalah untuk mendorong pembangunan nyata di Indonesia dan memastikan bahwa penerima sertifikat tepat sasaran, sehingga masyarakat dapat memulai meningkatkan kualitas hidup mereka, dan untuk menciptakan sistem administrasi pertanahan yang teratur. Pendaftaran tanah secara bersamaan diharapkan dapat menekan permasalahan pertanahan yang tinggi di Indonesia. (Putra dkk., 2021). Pendaftaran tanah secara bersamaan diharapkan dapat menekan permasalahan pertanahan yang tinggi di Indonesia. Sebagai bagian

dari manajemen pertanahan, pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin keamanan tanah dan menyediakan basis data untuk pembangunan ekonomi dan investasi (Cadastral & Acquisition, 2016; Bennett, 2021).

Secara yuridis, aspek pendaftaran tanah tidak hanya diatur oleh PP 24 tahun 1997 melainkan juga mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18 Tahun 2021). Meskipun terdapat aturan terbaru pada tahun 2021, PP 18 Tahun 2021 menurut penulis belum cukup mengatur secara prinsip terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali khususnya secara sporadik. Pengaturan sporadik bahkan hanya diatur secara singkat dan kata “sporadik” hanya disebut sebanyak empat kali di dalam PP tersebut. Hal ini sangat berbeda dengan pengaturan sebagaimana termuat di dalam PP 24 Tahun 1997.

Penerbitan sertifikat tanah melalui program PTSL ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat tanah melalui program nasional agraria (PRONA) yaitu sama-sama dilaksanakan secara gratis, juga dengan prasyarat dari pendaftaran hak hingga penerbitan atau pelayanan dari BPN, pra pelayanan dibebankan oleh pemilik tanah, seperti BPHTB, alas hak, materai, patok batas ditanggung oleh pemilik lahan. Yang membedakan PTSL dengan PRONA adalah melalui program prona, pendataan prona sebagai penerima sertifikat prona dilakukan secara merata diseluruh desa dan kelurahan dalam satu kabupaten. Sementara program PTSL pendataannya dilakukan terpusat di satu desa sadan berbeda dengan prona yang hanya menerbitkan sertifikat tidak menyeluruh pada semua bidang tanah yang tidak bersertipikat dalam satu daerah sementara PTSL seluruh tanah dalam daerah tersebut yang belum memiliki sertifikat akan dibuatkan, Kendala yang dihadapi dalam prona adalah Kepala Desa yang tidak mau mengikuti program tersebut. Dalam pelaksanaannya tidak semua hal dibiayai APBN. Salah satunya patok, untuk penentuan batas tanah diperlukan paling sedikit empat patok.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. (2) Susunan Panitia Adjudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 1. seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 2. seorang pegawai Badan pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 3. Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor

Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

B. Letter C sebagai bukti tertulis pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis di Daerah

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik di Daerah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pinak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota.
- c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- d. Pengukuran dan pemetaan Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadis belum ada peta dasar
- e. pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Pembuatan Daftar tanah. Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.
- f. Pembuatan Surat Ukur. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadis yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.
- g. Pembuktian hak baru
- h. Pembuktian hak lama. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak –hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Daerah yang cukup mendaftar hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.
- i. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu

Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadis di Daerah yaitu:

1. Pemohon mengisi blangko permohonan pendaftaran tanah, serta melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan seperti, lalu diserahkan pada loket I yang terdapat di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan Nomor berkas. Blangko-blanko tersebut mencakupi beberapa surat, yaitu :
 - 1) Surat Permohonan yaitu surat yang berisi identitas serta tanda tangan dari pemilik hak atau pemohon.
 - 2) Surat tanda kepemilikan hak yang dikeluarkan oleh kepala desa sebagai bukti bahwa bidang tanah yang dimohonkan oleh pemohon adalah benar-benar milik pemohon.

Dokumen mutlak yang digunakan untuk pendaftaran tanah secara sporadis di Daerah adalah Letter C. Letter C Desa sendiri merupakan suatu penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Lurah atau Kepala Desa. Pejabat atau badan tata usaha negara yang dimaksud sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pada dasarnya adalah badan atau pejabat yang melakukan urusan pemerintahan,¹⁹ sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dikatakan bahwa Kepala Desa adalah pejabat yang memiliki fungsi menyelenggarakan urusan pemerintahan ditingkat desa. Sehingga surat Letter C yang diterbitkan oleh Kepala Desa tersebut telah memenuhi salah satu elemen KTUN yaitu dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha Negara. (Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah)

Letter C mutlak dilampirkan pada setiap pendaftaran tanah secara sporadik. Letter c/letter d/pipil merupakan surat tradisional, memiliki (2) dua fungsi utama. Pertama, surat ini berfungsi sebagai bukti identitas kepemilikan lahan atau tanah yang telah ada sejak zaman dahulu secara turun temurun. Kedua, digunakan sebagai catatan untuk penarikan pajak. Letter c/letter d/pipil ini juga dapat digunakan sebagai bukti perolehan hak atas tanah yang berasal dari tanah adat. Oleh karena itu, letter c/letter d/pipil sering ditemukan di desa-desa, terutama di Daerah. Buku letter c ini biasanya disimpan oleh perangkat desa seperti kepala desa atau lurah. Pemilik tanah akan menerima kutipannya berupa letter c/letter d/pipil yang merupakan salinan dari buku letter c yang tersimpan di kantor desa.

Letter c/letter d/ pipil dan sertifikat hak atas tanah memiliki kesamaan dalam hal memiliki nomor bidang tanah atau nomor persil. Nomor ini digunakan untuk menunjukkan titik batas dari sebuah bidang tanah. Namun, perbedaannya terletak pada administrasi tempat penyimpanan nomor tersebut. Nomor bidang tanah atau nomor persil yang terdapat dalam letter c/letter d/pipil hanya diadministrasikan di Kantor Kepala Desa atau Kelurahan dan tidak terdaftar dalam sistem administrasi Badan Pertanahan Nasional. Bahwasannya isi dari buku letter c, adalah sebagai berikut:

1. Nama Pemilik;
2. Nomor Urut Pemilik;
3. Nomor Persil;
4. Kelas Desa;
5. "Menurut daftar perincian" pajak bumi terdiri atas:
 - a. Luas Milik, terdiri atas Hektare (Ha) dan Desiare (Da);
 - b. Ipeda (Iuran Pembangunan Daerah), terdiri atas Rupiah (R) dan Sen (S).
6. Sebab dan Tanggal Perubahan;
7. Mengetahui Kepala Desa, terdiri atas Stempel dan Tanda Tangan.

Namun juga masih banyak ditemukan pemohon yang tidak melampirkan letter c oleh karena hilang, tidak ada di kantor desa, dan tanah merupakan tanah gogol/ pemberian Negara. Apabila terjadi demikian dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis lain berdasarkan yang tersebut pada Pasal 60 ayat (2) Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang telah dijelaskan diatas.

Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sporadik di Daerah yaitu:

1. Pemohon mengisi blangko permohonan pendaftaran tanah, serta melengkapi lampiran-lampiran yang dibutuhkan seperti:

- a. Letter C desa: yang merupakan dokumen yang diterbitkan oleh lurah/kepala desa, yang biasanya berisi sebagai catatan untuk penarikan pajak, Letter C ini merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi ketika mendaftarkan tanahnya pertama kali
 - b. KTP dan KK pemohon penerbitan sertifikat hak milik tanah
 - c. KTP 2 saksi untuk memberikan kesaksian atau validasi
 - d. KTP tetangga yang berbatasan tanah (utara, selatan, barat, timur)
 - e. SPPT PBB yang merupakan dokumen administratif yang menunjukkan adanya kewajiban subjek pajak (dalam hal ini Anda) untuk membayar pajak atas suatu objek pajak berupa tanah dan/atau bangunan
 - f. foto objek geotag yang diperlukan sebagai syarat permohonan pengukuran tanah untuk mendokumentasikan tanda batas secara visual dan spasial, serta mencegah perselisihan batas di masa depan. Foto ini wajib memiliki informasi koordinat lokasi (geotagging) dan dapat diambil menggunakan kamera ponsel dengan GPS aktif atau aplikasi khusus seperti gps maps camera
 - g. foto batas tanah (patok/pagar/bangunan batas), Saat mendaftar tanah, batas tanah ditetapkan berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan, yang diwujudkan melalui pemasangan patok atau tanda batas fisik yang disaksikan oleh perangkat desa atau kelurahan
 - h. Pernyataan dan keterangan (formulir/blanko dari BPN)
2. Petugas Ukur Melakukan pengukuran pada bidang tanah yang bersangkutan. Petugas ukur akan memeriksa tersedianya peta pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon, Apabila pemohon belum mempunyai Gambar ukur, Petugas ukur akan merencanakan pengukuran diatas peta. Jika sudah terdapat gambar ukur maka akan dibuatkan peta bidang, dan setelah itu diberikan nomor induk bidang (NIB). petugas ukur akan memeriksa gambar ukur tanah yang bersebelahan dengan tanah yang bersangkutan jika bidang tanah tersebut sudah didaftarkan.
 3. Panitia A bertugas Meneliti data yuridis bidang tanah yang belum lengkap dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap, Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat-alat bukti yang di serahkan pemohon pemilik tanah, Mencatat masalah/keberatan dan hasil penyelesaian, Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah
 4. Pengumuman data fisik dan data yuridis datar isian 201. Petugas Kantor Pertanahan melakukan pengumuman status data tanah yang akan didaftarkan, hal ini dilakukan agar masyarakat mengetahui status tanah dan mengurangi adanya sengketa tanah di kemudian hari. Pengumuman dilakukan untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang keberatan ataupun bermasalah dengan tanah agar melaporkan keberatannya ke kantor pertanahan. Pengumuman ini akan dimuat selama 60 hari jam kerja.
 5. Pencetakan sertifikat dan Penandatanganan sertifikat. Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan hadir, kepala kantor pertanahan akan melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah. Setelah semua proses telah diselesaikan, maka sertifikat akan diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya.
 6. Pengambilan setipikat di Kantor Pertanahan.

Selama Penulis berpraktik pada bidang pertanahan, ada beberapa hal yang menarik seperti diantaranya: Letter C di atas tanah tertentu tidak ada di kantor desa / kelurahan, di atas tanah tertentu memang tidak pernah diterbitkan Letter C bahkan kantor desa / kelurahan tidak mempunyai arsip Letter C, dan lainnya. Ternyata, apabila ditemukan fakta tersebut, solusi yang diberikan oleh Badan Pertanahan setempat adalah dengan cara Desa / Kelurahan menerbitkan surat keterangan pengganti Letter C.

Pendaftaran tanah pertama kali dengan mekanisme sporadik biasanya juga dikenal dengan pendaftaran sertipikat secara mandiri karena tidak melalui desa / kelurahan. Pihak desa / kelurahan mempunyai peran untuk menandatangani formulir atau blanko yang menjadi kelengkapan pendaftaran. Selebihnya, pemohon atau pemilik hak bisa mendaftarkan sendiri atau melalui kuasa. Salah satu yang memberatkan adalah biaya pada pendaftaran mandiri ini cukup tinggi karena tidak dibantu oleh anggaran negara.

Meskipun dilakukan secara mandiri, pendaftaran sporadik juga pasti melampirkan Letter C desa / kelurahan. Apabila ternyata tidak ada lampiran Letter C sudah barang tentu akan ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional setempat. Letter C yang dilampirkan bukanlah lembar asli melainkan fotokopi yang dilegalisir oleh kepala desa / kepala kelurahan setempat. Selain Letter C, kita juga mengenal adanya bukti hak lama lain seperti girik, pipil, kohir, ketitir, petuk, dan bukti lama lainnya. Menurut Pasal 96 ayat (1) PP 18 Tahun 2021 bukti lama tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai petunjuk bukan lagi sebagai barang bukti.

Penggunaan Letter C digunakan di sebagian wilayah pulau Jawa. Di luar pulau Jawa, praktik pendaftaran tanah pertama kali menggunakan surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh desa dan kecamatan atau surat sama yang pada pokoknya memuat letak tanah, luas tanah, dan pemilik tanah.

IV. KESIMPULAN

Sebagian besar permohonan pendaftaran tanah sporadik di Daerah melampirkan letter C sebagai syarat mutlak dalam pengajuan Sertipikat. Apabila Letter C tidak ada, dapat digantikan dengan surat keterangan yang diterbitkan oleh kepala desa atau kepala kelurahan yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah tidak memiliki letter c atau letter c hilang. Pendaftaran tanah secara sporadik akan lebih optimal ketika didukung penuh oleh pemerintahan desa setempat dengan adanya tertib administrasi, membantu penyelesaian kelengkapan dokumen, dan meminimalisir adanya biaya kepada para pemohon.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang berkenan memberikan kesempatan untuk melakukan penelitian serta Dekan FH dan Kaprodi Hukum yang terus mendukung dan membersamai para penulis untuk melaksanakan fungsi tri dharma perguruan tinggi.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Ayu, I. K. (2020). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis

- Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 339. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>
- Jefri, Saragih, R., Hutabalian, M., Edwardo, & Amanda, E. (2025). *Sosialisasi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan PTSL kepada Masyarakat di Desa Lumban Binanga*. 2(8), 3939–3947. <https://ejournal.jurnalpengabdiansosial.com/index.php/jps/article/view/786/680>
- Khair, V. M., & Assyahri, W. (2024). Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum. *JPAMS : Journal of Public Administration and Management Studies*, 2(2), 55–62. <https://journal.umnyarsi.ac.id/index.php/JPAMS>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (n.d.).
- Palenewen, J. Y., & Manengkey, V. T. (2022). Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 01(5), 812–823.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Pub. L. No. Pasal 1 angka 2.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pub. L. No. Pasal 4.
- Ratrisnanti, L. (2025). Implikasi Yuridis Kepemilikan Letter C, Patuk D, Dan Landrente Pasca Berlakunya PP 18 2021. *JAKSA Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik*, 3(1), 19–30. <https://journal.stekom.ac.id/index.php/Jaksa>
- Roikhan, M., & Kurniawan, R. (2024). SURAT KETERANGAN RIWAYAT TANAH (SKRT) DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PENDAFTARAN TANAH. *Jurnal Duta Hukum*, 1.
- Tsani, U., Sugiyanto, & Yulianti, M. (2024). Penyuluhan Hukum Urgensi Terhadap Pendaftaran Tanah Dalam Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah Di Desa Handil Purai. *JPSDM : Jurnal Pengabdian Sumber Daya Manusia*, 4(2).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pub. L. No. Pasal 20 ayat (1).
- Winata Nadia, M. (2021). Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Lama Sebagai Petunjuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Indonesian Notary*, 3, 44. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/44>