

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan benda yang memiliki nilai yang sangat tinggi, yakni memiliki nilai historis tanah yang merupakan nilai kesejarahan. Adapun asal usul riwayat dari sebidang tanah atau bagaimana hubungan antara pemilik dan tanah dapat terjadi karena pewarisan maupun karena perbuatan hukum jual beli. Tanah dalam jangka waktu tertentu juga akan bergantung pada kepadatan penduduk, tingkat kesempatan kerja, tingkat pendapatan masyarakat, kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, keperluan pembangunan, dan lain-lain. Kenaikan harga tanah disebabkan karena alasan klasik bahwa luas tanah yang dibutuhkan berbanding terbalik dengan jumlah penduduk yang terus meningkat. Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat permanen terkadang menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.¹

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan manusia. Pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Setiap orang akan memerlukan tanah bahkan bukan hanya sekedar dalam kehidupan melainkan mati pun manusia masih memerlukan tanah. Jumlah luas akan tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah senantiasa bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal, juga dalam kemajuan dan perkembangan seperti ekonomi, sosial, budaya juga kebutuhan teknologi yang menghendaki tersedianya tanah yang lebih luas.²

¹ Yulies Tiena Masriani, “*Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*,” Jurnal USM Law Review 5, no. 2 (2022): 539–52.

² Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2020).

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Di lain sisi tanah yang sangat dibutuhkan oleh manusia untuk menunjang segala aspek kehidupan mempunyai segudang permasalahan yang terjadi. Mengingat kedudukan tanah yang sangat vital maka permasalahan yang timbul di bidang pertanahan juga semakin beragam.³

Dinamika masalah pertanahan memiliki muatan yang sedikit rumit, hal ini disebabkan oleh realitas yang menunjukkan bahwa kebutuhan manusia akan tanah, senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Jika secara kuantitas maka dilain pihak jumlah tanah tidak bertambah luas. Oleh karena itu permasalahan di bidang pertanahan, dituntut agar dapat dikelola secara optimal, sehingga masing-masing kepentingan dapat diakomodir secara proposional sebagai cerminan dari cita-cita pembangunan nasional di segala lini. Di lain sisi bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan pada rakyat, oleh karena itu kedudukannya yang demikian itu pendaftaran, penguasaan, kepemilikan, pemanfaatan serta penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah, dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) yaitu negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tersurat dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, maka tidak akan terlepas dari permasalahan dan sengketa akan tanah yang merupakan

³ Muh Rizal Ramli, Kairuddin Karim, and Muhammad Akbar Fhad Syahril, "*Polemik Sengketa Hak Atas Tanah*," Jurnal Litigasi Amsir 9, no. 1 (2021): 18–25.

permasalahan awal dalam masyarakat khususnya yang berkaitan dengan tanah.⁴

Supaya terciptanya susunan kehidupan masyarakat dapat berlangsung secara harmonis, diperlukan suatu perlindungan terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat, hal ini dapat terwujud apabila terdapat suatu pedoman atau petunjuk tentang kaidah serta standar yang dipatuhi oleh masyarakat. Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai tanda eksistensi, keabsahan dan harkat diri seseorang. Di sisi lain negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara, dalam kehidupan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin luasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal awal dalam berbagai kepentingan. Hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi sumber sengketa pertanahan diduga terdapat kekeliruan akan batas-batas tanah maupun keliru akan pembagian warisan. Maka dari itu tanah perlu ada pengaturannya serta lembaga negara secara khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan⁵

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah membuktikan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan teratur. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Demikian pula terdapat sekelompok masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan. Dan ada pula kelompok masyarakat yang hanya memiliki

⁴ Auliah Ambarwati et al., “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?,” n.d.

⁵ IGADS Permana, Gusti Agung Dwi Satya, and I Ketut Sandi Sudarsana, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah,” *Dalam Jurnal Kertha Semaya* 2, no. 5 (2014).

tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula sama sekali tidak memiliki. Sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap atau pekerja. Tidak sedikit pula penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak sehingga dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah menurun, bahkan memiliki kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, politik. Pengaduan-Pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk pertanahan tersebut, Riwayat perolehan tanah, penguasaan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya⁶

Masalah pertanahan juga merupakan salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang sangat serius dan ekstra hati-hati dari pemerintah. Diperlukannya ekstra kehati-hatian dikarenakan tanah merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi masyarakat, disinilah peran atau posisi pemerintah dalam menangani permasalahan pertanahan dihadapkan pada masalah yang serba sulit. Pada sisi sebagai pemerintah, mempunyai kewajiban untuk melindungi, mengatur ketertiban dan kesejahteraan masyarakat dan pada sisi lain tuntutan akselerasi pembangunan ekonomi yang harus di pacu pada akhirnya membutuhkan tanah sebagai tempat pijakan ekonomi tersebut. Oleh dasar tersebut pemerintah sebagai pihak yang harus menangani permasalahan tanah di Indonesia memerlukan peraturan-peraturan pertanahan dengan adanya peraturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria dan turun-turunannya.⁷

⁶ Astri Isnaini, *“Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar,”* Skripsi Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017.

⁷ Suherman Suherman and Ali Imran, “Pentingnya Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Menuju Kesejahteraan Masyarakat Desa,” *Indonesian Journal of Society Engagement* 1, no. 1 (2020): 99–116.

Penyusunan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengalami proses yang tidak mudah dan melewati proses yang cukup panjang karena sebelum pemberlakuan UUPA tersebut, kedaulatan akan tanah tidak utuh dikuasai oleh Bangsa Indonesia karena masih banyak tanah peninggalan kolonial dan memakai sistem kolonial. Oleh karena itu diperlukan untuk segera membuat hukum agraria yang bersifat hukum nasional yang diberlakukan sama untuk seluruh wilayah Indonesia. Adapun dasar perumusan hukum agraria tersebut adalah pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi : *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*. Setelah diberlakukannya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria maka sistem penguasaan dan pengelolaan tanah di Indonesia mengalami perubahan yang cukup signifikan di mana penggunaan tanah lebih ditekankan untuk terwujudnya kemakmuran dan kebahagiaan rakyat Indonesia. Tanah bukan lagi hanya menjadi milik segelintir orang tetapi tanah milik bersama bangsa Indonesia. Tanah harus mempunyai fungsi sosial bagi seluruh rakyat Indonesia artinya adalah bahwa penguasaan tanah lebih megutamakan kepentingan bersama dibandingkan dengan kepentingan pribadi. Sehingga akhirnya unifikasi Hukum Tanah di Indonesia benar-benar terwujud dengan diundangkannya UUPA bersama dengan peraturan pelaksana dan peraturan lain yang berkaitan dengannya.⁸

Tanah menurut UUPA menggunakan istilah agraria. Pengertian agraria yang dirumuskan dalam UUPA tersebut mengandung pengertian yang sangat luas. Tanah menurut UUPA merupakan bagian dari agraria. Oleh karena itu, jika disimak pengertian agraria menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai dua pengertian, yaitu agraria dalam arti luas dan agraria dalam arti sempit.

⁸ Indah Sari, *“Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)”*, Jurnal Mitra Manajemen 9, no. 1 (2020).

Pengertian agraria dalam arti luas meliputi bumi, air, kekayaan alam dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa. Di lain pihak pengertian agraria dalam arti sempit hanya meliputi tanah saja, jadi merupakan bagian agraria dalam arti luas.⁹

Diundangkannya UUPA yang berlaku sejak 24 September 1960, maka bangsa Indonesia telah mempunyai sendiri hukum agraria yang sudah diunifikasi dan bersifat nasional. UUPA memuat panca program, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok agraria reforma Indonesia. UUPA bukan hanya memuat ketentuan-ketentuan tentang perombakan hukum yang lama menjadi hukum agraria yang baru. Sesuai dengan namanya UUPA, merupakan peraturan dasar pokok-pokok agraria, tentu memuat pokok-pokok persoalan agraria lainnya. Kenyataannya dalam empat dekade terakhir, fenomena sengketa tanah yang muncul ke permukaan begitu luar biasa. Sengketa-sengketa itu terjadi antara masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan investor, masyarakat dengan masyarakat sendiri, bahkan terjadi antara pemerintah dengan pemerintah. Permasalahan ini sebagian muncul akibat pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata, perkebunan skala besar¹⁰

Ketidaksesuaian antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan sengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul diakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.

⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Pertama (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).

¹⁰ Istijab Istijab, "Penyelesaian Sengketa Tanah Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria," *Widya Yuridika* 1, no. 1 (2018): 234794.

Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyaknya masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suartnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya). Asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar misalnya surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli dibawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya. Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus menerus dan berkembang, hal ini harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalu lintas hukum yang legal.¹¹

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang sah disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesama masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai lembaga penyelenggara

¹¹ Zainuddin Zainuddin and Zaki Ulya, "Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh," Jurnal Hukum Samudra Keadilan 13, no. 1 (2018): 139–52.

administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap-hak-hak atas tanah seseorang tersebut.¹²

Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang 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 satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sederhana, aman terjangkau muktahir dan terbuka.¹³

Setelah dilakukan pendaftaran tanah maka bagi penguasaan tanah akan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertifikat hak milik. Mengenai pengertian sertifikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan”.¹⁴

¹² Goklas Mario Sitindaon et al., “Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Yang Berada Di Dalam Areal Hak Guna Usaha: Studi Putusan Nomor 07/PDT. G/2013/PN. TB,” *Jurnal Media Akademik (JMA)* 2, no. 6 (2024).

¹³ Ratna Dewi Lestari, Tri Wisudawati, and Agus Santoso Prio Agus, *Hukum Agraria & Tata Ruang* (Yogyakarta : Pustakabarupress, 2022).

¹⁴ Santoso Urip, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif (Edisi Pertama)* (Jakarta: Kencana, 2012). hlm 83

Serifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Namun pada kenyatannya kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah belum sepenuhnya dilaksanakan oleh pemegang hak atas tanah khususnya pada masyarakat pedesaan, sehingga saat ini masih banyak bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan sesuai perintah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut. Artinya hingga saat ini masih banyak tanah-tanah, terutama bekas tanah hak milik adat yang belum didaftarkan dan belum mempunyai sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak.¹⁵

Sebelum berlakunya UUPA salah satu alat bukti hak milik atas tanah, yaitu Registrasi Desa (Letter C). Sebenarnya Registrasi Desa (Letter C) hanya merupakan surat catatan desa atau kelurahan mengenai tanah yang ada dan juga tanda bukti pembayaran pajak. Padahal bukti tersebut hanya sekedar bukti pembayaran pajak atas tanah bersangkutan. Jadi dapat dikatakan bahwa setelah adanya UUPA dengan ketentuan konversi yang ada, registrasi desa (Letter C) bukanlah surat yang menyatakan bukti kepemilikan. Karena proses pendaftaran tanah yang belum sepenuhnya dilaksanakan dan minimnya pengetahuan saat ini bagi masyarakat khususnya yang ada di pedesaan sehingga mereka belum melakukan pendaftaran tanah guna penerbitan sertifikat hak milik, dan masih menggunakan serta menganggap bahwa registrasi desa (Letter C) sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.¹⁶

¹⁵ J Andy Hartanto and Husni Thamrin, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (LaksBang Justitia, 2014).hlm 15

¹⁶ Urip Santoso, "*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*", Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2012. hlm 278

Desa Muktiwari yang memiliki luas wilayah sekitar 594 hektar yang terbagi menjadi beberapa Kawasan peruntukan lahan, termasuk Kawasan pemukiman, pertanian dan fasilitas umum. Sebagian besar warga desanya telah mengurus sertifikat hak milik untuk memastikan legalitas kepemilikan lahan mereka. Namun, masih ada sejumlah warga yang mempertahankan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah. Letter c merupakan dokumen tradisional yang biasa digunakan di masa lalu untuk mencatat kepemilikan tanah dan belum memiliki kekuatan hukum seperti sertifikat tanah. Penggunaan letter c oleh sejumlah warga ini menghadirkan berbagai permasalahan terutama terkait legalitas kepemilikan tanah dan keterbatasan akses untuk berbagai keperluan administrasi, seperti proses jual beli, agunan di bank dan peralihan hak milik. Berdasarkan data yang ada, sekitar 118,8 hektar dari total luas tanah di Desa Muktiwari masih dimiliki warga yang menggunakan letter c. Kondisi ini menimbulkan tantangan bagi pemerintah desa dan warga setempat untuk segera melakukan pensertifikatan tanah guna mendukung kepastian hukum dan kemudahan administrasi bagi warga.

Tabel 1 : Daftar data luas tanah desa dan luas tanah yang masih menggunakan letter C Desa sebagai bukti kepemilikan tanah di Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi

Deskripsi	Luas (Hektar)	Keterangan
Total luas tanah desa	594	Total keseluruhan luas tanah desa
Luas tanah dengan Letter C	118,8	416 orang masih menggunakan letter c desa sebagai bukti kepemilikan tanah
Luas Tanah tanpa letter C	475,2	Tanah yang sudah bersertifikat

Sumber : Kantor Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi Tahun 2024

Berdasarkan hasil data di Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi menunjukkan bahwa yang menggunakan letter c desa sebagai bukti kepemilikan tanah dan belum memiliki sertifikat hak milik adalah 416 orang dengan total luas tanah 118,8 hektar , sedangkan 475,2 hektar tanah sudah bersertifikat. Tanah yang masih menggunakan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah ada yang berupa sawah, tempat tinggal ataupun lahan kosong yang belum didirikan bangunan. Adapun masyarakat yang masih menggunakan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah tanpa adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) terdiri dari golongan lanjut usia yang tidak ingin tanah nya dilakukan pendaftaran untuk dijadikan sertifikat tanah karena takut hal tersebut membuat konflik antar keluarga. Hal ini menjadi permasalahan terkait legalitas kepemilikan tanah dan menjadi salah satu sumber konflik agraria.

Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah menyatakan bahwa 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, dalam hal ini letter c desa atau buku tanah desa tidak memiliki status hukum yang setara dengan sertifikat tanah karena tidak dicatat dalam sistem pendaftaran tanah formal yang diakui oleh negara. Secara lebih rinci dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menjelaskan bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dokumen seperti letter c desa hanya dapat digunakan sebagai bukti pendukung, tetapi tidak cukup kuat untuk menunjukkan kepemilikan hak atas tanah jika tidak didaftarkan melalui proses

yang diakui oleh undang-undang. Namun demikian masih terdapat masyarakat desa yang tidak tahu bahwa letter c desa bukan lagi sebagai bukti kepemilikan atas tanah, masyarakat hanya beranggapan bahwa mempunyai bukti kepemilikan tanah berupa letter c desa sudah merasa aman disamping itu dikalangan masyarakat pada umumnya masih banyak belum dapat melaksanakan keputusan PP No 18 Tahun 2021 tersebut secara konsekuen dan konsisten karena masih menganggap letter c desa sebagai bukti kepemilikan tanah.

Minimnya pengetahuan saat ini bagi masyarakat khususnya bagi masyarakat yang lanjut usia yang berada di pedesaan tentang proses pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan belum melakukan pendaftaran tanah guna penerbitan sertifikat hak milik, dan masih menggunakan serta menganggap bahwa letter c desa sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah. Oleh sebab itu sangat penting mengetahui penggunaan letter c desa sebagai bukti kepemilikan tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas sebagai tanggung jawab akademik, maka akan di tindak lanjuti dengan penelitian yang berjudul **“PENGUNAAN LETTER C DESA SEBAGAI BUKTI HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN, DAN PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS DI DESA MUKTIWARI KABUPATEN BEKASI)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah pokok, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Penggunaan Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah di Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi?

2. Bagaimana kendala Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah di Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi?
3. Bagaimana upaya Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi dalam mengatasi permasalahan penggunaan Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penggunaan Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah di Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi
2. Untuk mengetahui bagaimana kendala Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah di Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi
3. Untuk mengetahui upaya Desa Muktiwari Kabupaten Bekasi dalam mengatasi permasalahan Letter C Desa sebagai bukti hak atas tanah

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini penulis mengharapkan agar penulisan ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis :

1. Kegunaan Teoritis

Dari segi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang teori-teori terhadap ilmu pengetahuan terutama tentang hukum agraria dalam penggunaan letter C Desa sebagai bukti kepemilikan tanah.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan pemikiran kepada pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu :

- a. Pihak pemerintah khususnya Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, agar lebih ditingkatkan lagi dari segi aspek sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, dan apa manfaat dari kepemilikan sertifikat pada tanah

- b. Bagi masyarakat, khususnya masyarakat di Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi, melalui penelitian ini agar lebih paham mengenai prosedur dalam membuat sertifikat tanah, sengketa yang timbul tanpa adanya sertifikat tanah dan manfaat yang dirasakan jika memiliki sertifikat tanah.

E. Tinjauan Pusataka

Berdasarkan judul penelitian yang diambil oleh penulis, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Yulyanti M.Rampengan yang berjudul *Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*, yang diterbitkan di Tahun 2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk memperoleh hak milik tanah harus dilakukan pembuktian yang menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Registrasi Desa (Letter C) merupakan salah satu bukti tertulis untuk memperoleh hak milik atas tanah, yang dalam hal ini dapat melahirkan surat tanda bukti hak atau sertifikat hak milik sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Registrasi Desa (Letter C) tidak tertib administrasi karena tidak sesuai dengan UUPA yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan tertib administrasi harus diterbitkan sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah. Tetapi jika Registrasi Desa (Letter C) dapat dibuktikan kebenaran data fisik dan Data Yuridisnya. Maka registrasi desa (Letter C) dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah pengganti sertifikat yang belum diterbitkan.¹⁷

¹⁷ Yulyanti M Rampengan, "*Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960*," *Lex Administratum* 4, no. 4 (2016).

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Tedjo Asmo Sugeng, S.H.,M.H yang berjudul Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah, yang diterbitkan di Tahun 2017. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Fungsi Buku Letter C Desa dalam kaitannya dengan Buku Kerawangan Desa sebagai dokumen negara yang dapat berfungsi sebagai landasan yuridis dan acuan dalam setiap perubahan pada peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lainnya. Pemegang hak milik atas tanah yang berupa surat kutipan Letter C Desa atau Surat Koher Petok D adalah dapat dijadikan dasar bukti awal dalam pengajuan permohonan sertifikat Tanah pada Kantor Badan Pertanahan.¹⁸

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo yang berjudul Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah, yang diterbitkan di Tahun 2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dalam hal keabsahan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah adanya UUPA maka perlu memperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA yang menyatakan bahwa akhir dari kegiatan pendaftaran tanah sesuai aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut dengan sertifikat. Sedangkan mengenai keabsahan Letter C Desa sendiri sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah diatur pada pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Letter C Desa merupakan alat pembuktian tertulis yang dapat digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuktian hak lama sebagaimana dijelaskan di huruf k bagian penjelasan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan dalam hal perlindungan hukum pemegang hak atas tanah

¹⁸ Tedjo Asmo Sugeng, "Fungsi Buku Letter C Desa Dalam Kaitannya Dengan Buku Kerawangan Desa Sebagai Landasan Yuridis Dan Alat Bukti Awal Atas Pengakuan Kepemilikan Hak Atas Tanah," FENOMENA 15, no. 2 (2017): 1665–73.

kekuatan alat bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat ini diperkuat lagi oleh ketentuan yang ada pada pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa apabila sertifikat telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun maka bila ada pihak yang merasa keberatan atas terbitnya sertifikat tersebut sudah tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut. Sedangkan bukti lama berupa letter C desa sendiri juga dilindungi sebagaimana diatur pada pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 akan tetapi hanya sebatas alat bukti tertulis saja masih diperlukan tambahan alat bukti lain seperti keterangan saksi dan lain-lain. Dan masih perlu melalui kegiatan pendaftaran tanah supaya dapat menjadi sertifikat. Tetapi dalam hal mendesak seperti untuk kepentingan umum bukti-bukti lama tersebut dapat digunakan dalam rangka pembuktian untuk memperoleh ganti kerugian.¹⁹

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Dea Ammaliyatul Layli yang berjudul Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah, yang diterbitkan di tahun 2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kutipan buku letter c merupakan bukti permulaan kepemilikan hak atas tanah sesuai pasal 1866 KUH Perdata dan 164 HIR, untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah dimana tanah-tanah tersebut sebagai tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum adat. Kutipan buku letter c ini sendiri sebagai alat bukti hak atas tanah dan syarat administrasi ketika tanah akan disertipikatkan. Ketika sertipikat hak atas tanah ini telah terbit, kutipan buku letter c ini sendiri tidak lagi sebagai alat bukti terkuat dan utama, namun sertipikat yang diterbitkan oleh PPAT menjadi alat bukti yang terkuat dan terpenuh, pada intinya kutipan buku letter c merupakan alat bukti hak atas tanah sebelum terbitnya sertipikat.²⁰

¹⁹ Irsyadilla Hafizh Heru Sadjarwo, "Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah," Notaire, (May 15, 2020). V3i1 19024 (2020).

²⁰ Dea Ammaliyatul Layli, "Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Copied Letter C Book As Proof Of Ownership Of Land Rights," n.d.

Berdasarkan penelitian yang ditulis oleh Aditya Prayogatama yang berjudul *Proses Pelaksanaan Konvensi Tanah Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik di Kota Surakarta*, yang diterbitkan di tahun 2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pelaksanaan konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta yaitu dengan melalui beberapa tahap antara lain masyarakat melakukan permohonan pendaftaran dan pengukuran, pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya, penegasan konvensi dan pengakuan hak, pembukuan hak, penerbitan sertipikasi, penyajian data fisik dan yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Hambatan dalam proses pelaksanaan konvensi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik di Kota Surakarta yaitu terbatasnya pencatatan buku letter c, masih adanya tanah milik adat yang tidak disertakan dengan buku letter c, banyaknya mutasi-mutasi girik yang dikeluarkan oleh kantor pajak tetapi tidak pernah dilaporkan ke lurah.²¹

F. Kerangka Berfikir

Tanah yang mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia dalam menunjang dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 3 Ayat (3) sebagai berikut :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA”

Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan disini mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal

²¹ Prayogapratama Aditya, *“Proses Pelaksanaan Konversi Tanah Letter C Menjadi Sertifikat Hak Milik Di Kota Surakarta,”* n.d.

4 ayat (1) UUPA yaitu sebagai berikut : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” Untuk memperoleh kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah melatakan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kaitannya dengan letter c desa yang selama ini sering digunakan sebagai bukti awal kepemilikan tanah, terutama di daerah pedesaan. Namun dari sudut pandang hukum yang diberikan oleh letter c desa sangatlah terbatas. Dalam teori kepastian hukum yang di jelaskan oleh Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman yang terkenal, mengembangkan teori kepastian hukum yang menjadi salah satu pilar penting dalam sistem hukum modern. Menurut Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Dalam pandangannya, kepastian hukum berarti bahwa hukum harus dapat diprediksi, konsisten, dan memberikan jaminan bagi subjek hukum dalam melakukan tindakan hukum. Teori ini menekankan bahwa hukum harus jelas, pasti, dan tidak menimbulkan multitafsir agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.²²

Implementasinya terhadap letter c sebagai bukti kepemilikan tanah, teori kepastian hukum Radbruch memiliki relevansi yang signifikan. Letter C, yang merupakan catatan administratif desa mengenai kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) tahun 1960.

²² Mohammad Muslih, “Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum),” *Legalitas: Jurnal Hukum* 4, no. 1 (2017): 130–52.

Seringkali menjadi sumber ketidakpastian hukum. Hal ini terjadi karena letter C hanya bersifat *declaratoir* dan bukan *constitutoir*, yang berarti bahwa dokumen tersebut hanya merupakan bukti awal kepemilikan tanah dan bukan bukti yang memiliki kekuatan hukum mutlak seperti sertifikat tanah.

Ditinjau dari teori kepastian hukum Radbruch, keberadaan letter c sebagai alat bukti kepemilikan tanah menimbulkan beberapa permasalahan. Seperti letter c tidak memenuhi aspek prediktabilitas hukum karena statusnya yang tidak pasti dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, penggunaan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah tidak sejalan dengan prinsip konsistensi hukum, mengingat dalam sistem pendaftaran tanah modern, sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan memiliki kekuatan hukum tetap. Dalam praktik peradilan, pengadilan seringkali mempertimbangkan letter c sebagai salah satu alat bukti kepemilikan tanah, namun dengan catatan bahwa bukti tersebut harus didukung oleh bukti-bukti lain yang memperkuat status kepemilikan. Hal ini mencerminkan upaya untuk menyeimbangkan antara kepastian hukum yang diidealkan oleh Radbruch dengan realitas sosial yang ada di masyarakat, di mana letter c masih memiliki peran penting dalam administrasi pertanahan di tingkat desa. Dengan demikian implementasi teori kepastian hukum Radbruch terhadap letter c menunjukkan perlunya transformasi sistem administrasi pertanahan menuju sistem yang lebih modern dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Dalam perspektif kepastian hukum, dokumen letter c ini perlu ditingkatkan statusnya menjadi sertifikat tanah untuk memberikan jaminan hukum yang lebih kuat bagi pemiliknya. Hal ini sejalan dengan cita-cita Gustav Radbruch tentang hukum yang memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.²³

Teori Hak milik yang dikemukakan oleh John Locke menyatakan bahwa setiap individu memiliki hak alamiah atas kepemilikan yang berasal

²³ Annisa Oktaviani and S H Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan," *Verstek* 7, no. 1 (2019).

dari kerja dan upaya mereka. Teori hak milik John Locke memiliki relevansi yang kuat dengan konsep kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam teorinya, Locke menegaskan bahwa hak milik timbul ketika seseorang mencurahkan tenaga dan kerjanya pada sebidang tanah, yang sejalan dengan letter c yang mencatat kepemilikan tanah berdasarkan pengakuan, penggarapan dan penguasaan secara fisik oleh masyarakat. Boedi Harsono juga menyatakan bahwa hak milik atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk diperbuat yang untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah karena tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Kepemilikan tanah merupakan isi hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah, sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana utama dalam Kepemilikan tanah ini didasarkan pada beberapa teori utama, yaitu teori domein yang menyatakan bahwa tanah tidak dapat dibuktikan kepemilikannya adalah milik negara, teori individualistik yang mengakui hak-hak individu atas tanah, dan teori fungsi sosial yang menekankan bahwa kepemilikan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat.²⁴

Teori hak milik pada dasarnya membahas konsep hak atas tanah dan penguasaan tanah dalam sistem hukum, hal ini mencakup antara lain Hak Menguasai Negara yang meliputi negara memiliki kewenangan tertinggi untuk mengelola dan mengatur pertanahan yang didasarkan pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan negara juga dapat menggunakan tanah untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selanjutnya macam-macam hak atas

²⁴ Budi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya," 2007. hlm 24

tanah meliputi hak milik yaitu kepemilikan penuh yang dapat diwariskan dan dialihkan. Hak guna usaha yaitu hak untuk keperluan pertanian, pertanian atau peternakan. Hak guna bangunan untuk membangun gedung atau bangunan. Hak pakai yaitu hak untuk menggunakan tanah milik negara atau pihak lain dan Hak sewa yaitu hak memakai tanah dengan membayar sewa

Hukum agraria Indonesia menjelaskan bahwa kepemilikan tanah diatur dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang mengakui berbagai jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam hal ini letter c yang merupakan catatan administratif desa menjadi bukti peralihan dari sistem kepemilikan tanah tradisional menuju sistem pertanahan yang lebih terstruktur. Letter C pada awalnya berfungsi sebagai alat bukti pembayaran pajak pada masa kolonial Belanda, namun dalam perkembangannya diterima sebagai salah satu bukti kepemilikan tanah meskipun kekuatan pembuktiannya tidak sekuat sertifikat tanah. Dalam teori ini kepemilikan tanah modern bukti kepemilikan yang ideal harus memenuhi aspek kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya dan dapat dipertanggung jawabkan secara administratif. Letter c meskipun memiliki nilai historis dan masih diakui dalam praktik pertanahan, tidak sepenuhnya memenuhi kriteria tersebut karena sifatnya yang declaratoir. Hal ini berarti letter c hanya merupakan pengakuan atas fakta kepemilikan tanah yang telah ada, bukan penciptaan hak baru yang bersifat constitutoir seperti halnya sertifikat tanah. Sistem pendaftaran tanah modern yang dianut Indonesia menghendaki adanya bukti kepemilikan tanah yang terstandarisasi dalam bentuk sertifikat. Letter C dalam konteks ini berperan sebagai alas hak atau dasar untuk memperoleh sertifikat tanah melalui proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, teori kepemilikan tanah dan implementasinya dalam sistem hukum Indonesia

menunjukkan adanya upaya untuk menunjukkan kepemilikan tradisional seperti letter c dengan tuntutan modernisasi sistem pertanahan nasional.²⁵

G. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian merupakan serangkaian tahapan yang sistematis dan terstruktur untuk mencaoi tujuan penelitian. Penelitian adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan tujuan untuk mencari suatu kebenaran atau memecahkan masalah. Fokus utama penelitian ini adalah untuk Penggunaan Letter C Desa Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Sususn, dan Pendaftaran Tanah dengan studi kasus di Desa Muktiwari. Dalam usaha untuk memperoleh hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melakukan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil Kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Subjek penelitian dapat berupa individu, kelompok, instansi atau masyarakat.

Pada penelitian ini peneliti menganalisis atau menggambarkan peraturan perundang-undangan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan bukti kepemilikan tanah

²⁵ Triana Rejekiningsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia),” *Yustisia* 5, no. 2 (2016): 298–325.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan cara tentang bagaimana desain riset dibuat dan bagaimana penelitian ini akan dilakukan. Pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah

Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Pendekatan ini berusaha menemukan teori mengenai proses terjadinya dan proses bekerjanya hukum pelaksanaan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu berupa data yang berisi kata-kata tertulis yang digunakan untuk menggambarkan terkait fakta suatu fenomena yang dapat dihubungkan dengan penerapan hukum dalam prakteknya.

b. Sumber Data

Data yang diambil dari penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

1) Sumber Data Primer

Sumber Hukum Primer sebagai data utama yang diperoleh dari studi lapangan berupa data-data dari

narasumber yang berada pada lokasi penelitian dengan melakukan wawancara.

Yang menjadi sumber primer utama yaitu dengan Bapak Bahrudin S.E selaku Kepala Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi

2) Sumber Data Sekunder

Data Hukum sekunder memiliki beberapa bahan hukum diantaranya sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum utama yang diperoleh melalui mengkaji peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berlaku dan yang dilakukan. Undang-Undang yang berkaitan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945)
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah
4. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer yaitu berupa

literatur-literatur. Bahan perpustakaan yang berisikan tentang karya ilmiah dari kalangan hukum yang berupa hasil-hasil penelitian, serta Undang-Undang yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut.

c. Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier adalah data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan cara :

1. Studi Kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti, dengan cara memperoleh data dan mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan menganalisis atas keseluruhan isi pustaka serta mengkaitkan pada permasalahan yang ada.

2. Studi Lapangan :

- a. Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan cara mengamati atau meninjau secara cermat dan langsung di lokasi penelitian untuk mengetahui kondisi yang terjadi atau membuktikan kebenaran dari sebuah desain penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian ini dilakukan di kantor Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung

Kabupaten Bekasi, mengenai Letter c desa sebagai bukti kepemilikan tanah.

- b. Wawancara merupakan pengumpulan data dalam penelitian, data tersebut berupa data primer yang dilakukan dengan wawancara narasumber di Kantor Desa Muktiwari, jenis wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin, yaitu dengan daftar pertanyaan bisa dikembangkan sesuai dengan data yang ingin diperoleh.

3. Studi Dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Studi ini dengan tahapan proses membaca, mempelajari, meneliti literatur, dokumen-dokumen tertulis serta dokumentasi lainnya yang relevan dengan kerangka dasar penelitian dan masalah penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahap yang dilakukan selanjutnya adalah metode analisis data, pada tahap ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian tersebut. Metode analisis data dapat digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisa secara deskriptif kualitatif yaitu dimana peneliti menganalisis data dan melihat kenyataan fakta yang terjadi masih adanya masyarakat desa yang

masih menggunakan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah di Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi.

6. Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan di dua tempat yaitu sebagai berikut:

a. Penelitian Lapangan

Berdasarkan data yang diperoleh dari sumber pustaka maka penelitian ini dilakukan di Kantor Desa Muktiwari Kecamatan Cibitung Kabupaten Bekasi

b. Penelitian kepustakaan

- 1) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung Jl. A.H Nasution No 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.
- 2) Perpustakaan Fakultas syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung di Jalan A.H Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat.

