

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia, sebagai negara agraris, memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah, terutama tanah. Tanah tidak hanya sebagai sumber mata pencaharian bagi masyarakat, tetapi juga memiliki nilai sosial, budaya, dan ekonomi yang tinggi. Namun, permasalahan terkait status kepemilikan tanah, khususnya di daerah pedesaan, masih menjadi isu yang kompleks dan seringkali menimbulkan konflik.¹

Salah satu yang terdapat di bumi yaitu tanah, Tanah merupakan sumber daya yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia menggunakan tanah sebagai tempat pemukiman serta sebagai penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan. Selain itu, tanah pula yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia. Oleh karena itu, tidak mungkin ada hubungan terpisah di antara mereka karena mereka terkait satu sama lain.²

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 1 ayat (3) yang dimaksudkan bahwa segala sesuatu dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara harus berdasarkan hukum. Salah satu aspek kehidupan yang sangat diatur oleh hukum di Indonesia ialah tanah. Tanah di Indonesia memiliki banyak peranan penting. Tanah menjadi lahan kerja bagi pekerja pertanian, perkebunan, pertambangan dan usaha yang memanfaatkan tanah lainnya. Tidak sedikit masyarakat juga yang menggantungkan masa depannya dengan tanah sebagai aset investasi. Hal ini dikarenakan harga tanah akan selalu naik akibat ketersediaan lahan yang tidak bertambah. Sehingga, di Indonesia tanah diatur oleh hukum karena

¹ Dkk Rika Widianita, "Indonesia Dengan Konsep Tradisional Agraris," AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam VIII, no. I (2023): 1–19.

² Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) 8, no. 2 (2022): 394–405.

perannya dapat memakmurkan masyarakat. Pada pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.³

Selain itu, pentingnya tanah bagi manusia, khususnya bagi bangsa Indonesia sebagai bangsa yang merdeka, sangatlah mendasar. Karena tanah bisa digunakan untuk berbagai keperluan seperti perumahan, peternakan, memulai usaha, dan lain sebagainya. Selain itu lahan juga menjadi penyangga tumbuh-tumbuhan alami khususnya hutan yang sangat bermanfaat bagi kelestarian bumi. Tanah juga mengandung berbagai macam bahan tambang baik berupa mineral, minyak bumi dan lain sebagainya yang semuanya dibutuhkan oleh manusia. Oleh karena itu, sebagai pelaksanaan amanat UUD 1945 dan dalam rangka memberikan pengaturan dan kepastian hukum bagi bangsa Indonesia mengenai penggunaan dan pemilikan tanah dalam Negara Indonesia, maka pada tahun 1960 diterbitkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Asas-asas Agraria atau biasa dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan dari kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Negara Indonesia tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, pendaftaran tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia”. ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah”, maksud pasal tersebut adalah memberikan kewajiban kepada pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya.⁴

Selain itu tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak terdaftar lainnya, sehingga Anda dapat dengan mudah memperolehnya membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang

³ Indra Nolind, *UUD RI 1945 & Amandemen* (Bandung: Pustaka Tanah Air, 2011), Hlm. 41.

⁴ Siska Riskiyanti, “Kajian Kewenangan Kepala Desa Dalam Penerbitan Surat Keterangan Tanah,” *Jurnal Legal Reasoning* 1 (2019): Hlm. 107.

berkepentingan, antara lain pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan.⁵

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/97) yang ditambah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria, Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PMNA/KBPN 3/1997). Pasal 23 huruf (a) PP 24/1997 jo. Pasal 76 PMNA 3/1997 menentukan dokumen apa saja yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah. Salah satu contoh dokumen yang diperlukan adalah Surat Keterangan Riwayat Tanah (selanjutnya disebut SKRT) yang diterbitkan oleh Kepala Desa/Kecamatan sebagai berkas lampiran permohonan proses pendaftaran tanah yang pertama kali atau biasa disebut akta atau sertifikat pertama kali. penerbitan. Perlu dipahami juga bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk itu. Kenyataannya, sertifikat-sertifikat tersebut tidak selamanya bernilai sebagai alat bukti yang sempurna, mengikat dan meyakinkan, oleh karena itu sertifikat hak atas tanah bukanlah bukti hak milik atas tanah yang mutlak, melainkan alat bukti yang sempurna. Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan menyatakan bahwa seseorang mempunyai sebidang tanah tertentu dan kepemilikannya mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁶

Proses pendaftaran tanah sendiri terdiri dari pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Pasal 13 ayat (2) PP 24/97 menyatakan bahwa: “Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.”, selanjutnya

⁵ Dyah Ochtorina Susanti, “Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities Dan Kepastian Hukum)” 1, no. 2 (2017): hlm. 33-45.

⁶ Yamin & Abd. Rahim Lubis Lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah*,” Mandar Maju, 2008, Hlm. 204.

pada ayat (3) dan ayat (4) menyatakan “Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.” Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.⁷

Proses pendaftaran tanah, baik sistematis maupun sporadis, terbagi dalam beberapa tahap. Seperti pemetaan yang dilakukan dengan cara mengukur bidang-bidang tanah secara langsung di lokasi, dengan disaksikan oleh beberapa Perangkat Desa/Kecamatan dan pemilik hak yang membatasi tanah yang diukur sebagai saksi bahwa letak dan batas-batas tanah yang diukur memang benar adanya. Data yang diperoleh di lapangan dituangkan dalam beberapa dokumen dan biasa disebut data fisik. Selain pemetaan, ada pula kegiatan pendataan yang dicatat dalam buku catatan Desa. Pendokumentasian pencatatan tanah di Desa biasanya dicatat dalam buku Desa C. Dalam buku Desa C anda dapat memperoleh informasi tentang sebidang tanah seperti nama, nomor, bidang tanah, kelas dan yang tidak kalah pentingnya adalah sejarah peralihan hak atas bidang tanah tersebut dari awal hingga saat ini.⁸

Buku Desa C atau yang sering disebut dengan Letter C merupakan buku yang disimpan oleh perangkat Desa, yang digunakan oleh para pemungut pajak untuk keperluan pembayaran pajak pada masa Hindia Belanda. Biasanya isi Buku C Desa secara lengkap terdiri dari :

1. Nomor letter C;
2. Kohir;
3. Persil, Kelas Tanah, adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok);
4. Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau

⁷ Mikha Ch. Kaunang, “Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” V, no. 4 (2016): hlm 68–75.

⁸ Revalina Annisa Antoine, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Menjadi Hak Milik” 2, no. 1 (2025): 364–377.

diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut;

5. Daftar Pajak Bumi yang terdiri atas Nilai Pajak, Luasan Tanah dan Tahun Pajak;
6. Nama Pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir;
7. Nomor urut pemilik;
8. Nomor bagian persil; dan
9. Tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.

Berikut ini disajikan data terkait sertifikat tanah di Desa Kertamukti, Kecamatan Tanjungmedar, Kabupaten Sumedang, yang mencakup informasi pemilik, jumlah tanah, luas tanah, jumlah sertifikat, status sertifikat, dan lokasi sebagai berikut :

Tabel:

No	Pemilik Sertifikat	Jumlah Tanah	Luas Tanah	Jumlah Sertifikat	Status Sertifikat	Lokasi
1	Atep	1	280 m ²	-	Letter C	Desa Kertamukti
2	Koasam	1	1.120 m ²	1	Sertifikat	Desa Kertamukti
3	Uti	1	210 m ²	-	SPPT	Desa Kertamukti
4	Sukaesih	1	320 m ²	-	Letter C	Desa Kertamukti
5	Lilis	1	3.590 m ²	1	Sertifikat	Desa Kertamukti
6	Nheng	2	8.180 m ²	-	Letter C	Desa Kertamukti
7	Oti	1	870 m ²	-	Letter C	Desa Kertamukti

Sumber: Desa Kertamukti

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. Salah satu tahapan yang lainnya dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik untuk pertama kali adalah pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis. Sebagaimana diatur pada Pasal 26 PP 24/97 yang sudah diperbarui oleh Pemerintah pada Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (selanjutnya disingkat PP 18/21). Tahapan ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan bagi pihak-pihak tertentu untuk melakukan keberatan jika dirasa tanah yang sedang diproses dalam pendaftaran tanah ini tidak sesuai, baik mengenai lokasi, batas-batas, alas hak dan lain sebagainya, dan tentu jika terjadi suatu tanggapan yang menyatakan keberatan atas pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut, harus diselesaikan dengan yang bersangkutan sampai tuntas. Sehingga produk sertifikat yang terbit dari proses pendaftaran tanah untuk pertama kali ini bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya.⁹

Sebelum tahap pengumuman data fisik dan data yuridis dilakukan konferensi pers penelitian terhadap Data Fisik dan Data Yuridis yang dikumpulkan di Kantor Pertanahan Perencanaan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten (selanjutnya disebut Kantor ATR/BPN), merupakan dasar penerbitan Sertifikat Nanti. Penelitian terhadap Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, Data Fisik dan Data Yuridis yang tercatat di Desa atau Bangsal. Penelitian ini bertujuan untuk memastikan bahwa Data Fisik dan Data yuridis yang diminta pemohon adalah benar dan otentik yang disimpan di Desa/Kelurahan. Panitia Ajudikasi terdiri dari seorang ketua yang merupakan pegawai BPN yang mempunyai kemampuan mengkoordinasikan kegiatan Panitia Ajudikasi dan beberapa

⁹ Heru Sadjarwo Irsyadilla Hafizh, "Keabsahan Bukti Lama Berupa Letter C Desa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Notaire* 3, no. 1 (2020): 107–28,

anggota yang merupakan pegawai BPN yang mempunyai keterampilan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan keterampilan pengetahuan di bidang hak atas tanah, serta Kepala Desa/Camat atau perangkat Desa yang ditunjuk oleh Kepala Desa/Camat di wilayah pendaftaran tanah. Hal serupa juga diatur dalam Pasal 8 ayat (2) PP 24/97. Oleh karena itu, peran Kepala Desa/Kecamatan mempunyai peran penting dalam proses pendaftaran tanah. Dengan menerbitkan sertifikat sejarah tanah, kita dapat mengetahui asal usul kepemilikan tanah beserta perlindungan haknya, yang meliputi kapan peralihan hak, lembaga apa saja yang menjamin hak tersebut dilaksanakan dan kepada siapa hak tersebut dialihkan, berturut-turut sampai dengan saat ini.

Persoalan hukum yang mengemuka dalam konteks tanah berbukti Letter C adalah adanya ketidakjelasan norma sekaligus kesenjangan antara norma dan praktik dalam pengaturan pendaftaran tanah bekas milik adat. Dalam praktik di banyak desa yang masih menerapkan sistem hukum adat, Letter C dipakai secara luas sebagai catatan kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh perangkat desa. Kedudukannya di mata hukum pertanahan nasional, meski demikian, hanya setara dokumen administratif dan tidak dapat disamakan dengan bukti kepemilikan yang sah, suatu kondisi yang pada akhirnya mempersulit pemiliknya ketika hendak mengalihkan hak atau mengajukan pembiayaan ke lembaga perbankan. Ketidakjelasan norma dalam konteks ini muncul dari rumusan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut memang mewajibkan pemegang alat bukti tertulis tanah bekas milik adat untuk mendaftarkan tanahnya paling lambat lima tahun sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan, namun tidak memberi kejelasan mengenai konsekuensi hukum bagi pihak yang gagal memenuhi tenggat tersebut. Ketentuan ini membuka ruang tafsir yang berbeda: apakah hak atas tanah yang bersangkutan menjadi hilang sepenuhnya, ataukah masih terbuka jalan pemulihan melalui jalur lain seperti pengakuan hak. Persoalan kedua yang timbul adalah kesenjangan antara norma dan praktik. Tenggat waktu lima tahun yang diatur dalam Pasal 96 tersebut sesungguhnya sudah berakhir sejak 5

Februari 2026, tetapi kondisi di lapangan menunjukkan hal sebaliknya: sebagian besar bidang tanah dengan alas hak Letter C di berbagai daerah belum juga beralih menjadi sertifikat hak milik, antara lain karena kendala administratif, finansial, serta sosial-budaya yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Fakta ini memperlihatkan bahwa target normatif yang ditetapkan pembentuk peraturan belum berjalan seiring dengan kapasitas dan kesiapan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanahnya.¹⁰

Desa Kertamukti, salah satu desa di Kecamatan Tanjungmedar, Kabupaten Sumedang, memiliki warga dengan tanah berstatus Letter C. Kondisi ini tentu saja berpotensi menghambat pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan status tanah Letter C menjadi sertifikat hak milik yang lebih kuat dan diakui secara hukum.

Dari latar belakang masalah yang dipaparkan, peneliti sangat tertarik untuk mengkaji masalah ini dengan judul “Peningkatan Status Tanah Letter C Di Desa Kertamukti Kecamatan Tanjungmedar Kabupaten Sumedang Dihubungkan Dengan Pasal 96 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Pasal 96 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti?
2. Bagaimana kendala pelaksanaan Pasal 96 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti?
3. Bagaimana upaya menyelesaikan kendala tersebut berdasarkan Pasal 96 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti?

¹⁰ Pasal 96 Ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah penulis uraikan di atas, maka dapat diuraikan tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti.
2. Untuk mengetahui kendala pelaksanaan peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian kendala pelaksanaan peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria khususnya mengenai proses konversi status tanah, serta dapat digunakan untuk memverifikasi atau menguji penerapan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam konteks kasus tertentu di Kertamukti. Desa. Selain itu, hasil penelitian ini dapat dijadikan landasan untuk mengembangkan model atau kerangka baru dalam proses perbaikan status tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang jelas mengenai langkah-langkah yang harus dilakukan masyarakat Desa Kertamukti untuk meningkatkan status tanahnya, serta memberikan solusi terhadap permasalahan agraria yang sering dihadapi khususnya terkait dengan status kepemilikan tanah. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan terkait pendaftaran dan peningkatan status tanah, yang pada akhirnya dapat meningkatkan nilai tanah masyarakat dan kesejahteraannya. Dengan memiliki sertifikat kepemilikan yang sah, hal ini juga dapat mencegah

terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari, karena sertifikat merupakan bukti kuat kepemilikan tanah.

E. Kerangka Berpikir

Dalam konteks pertanahan di Indonesia, status hukum tanah Letter C di daerah pedesaan sering kali menjadi isu yang kompleks, terutama dalam kaitannya dengan legalitas dan hak pengelolaannya. Salah satu peraturan yang relevan untuk membahas permasalahan ini adalah Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, khususnya Pasal 96, yang mengatur tentang hak pengelolaan dan pendaftaran tanah. Peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti, Kecamatan Tanjungmedar, Kabupaten Sumedang, berhubungan erat dengan bagaimana implementasi kebijakan ini dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi masyarakat desa. Oleh karena itu, dalam skripsi ini, diperlukan penggunaan beberapa teori hukum untuk menganalisis dan mendalami pengaruh regulasi tersebut terhadap status hukum tanah, khususnya melalui perspektif kepastian hukum, hukum tanah, dan pendaftaran tanah.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus memiliki kejelasan dan konsistensi sehingga individu dapat memahami hak dan kewajiban mereka. Kepastian hukum juga memastikan bahwa aturan-aturan yang ada diterapkan secara adil dan tidak diskriminatif, memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu dari kesewenangan pemerintah. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum mencakup adanya aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses oleh masyarakat, serta penerapan yang konsisten oleh instansi pemerintah dan peradilan.¹¹

Dalam konteks peningkatan status tanah Letter C, teori ini sangat relevan karena pendaftaran tanah yang baik akan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga mereka dapat menjalankan haknya tanpa takut akan sengketa di masa depan.

¹¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

2. Teori Hak Atas Tanah

Teori hak atas tanah membahas tentang hak-hak yang melekat pada tanah, yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk menggunakan, memanfaatkan, atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak ini diatur dalam hukum agraria Indonesia, khususnya dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Hak-hak ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan memastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan fungsi sosialnya.¹²

Teori ini relevan untuk menganalisis bagaimana peningkatan status tanah Letter C dapat dilakukan melalui mekanisme hukum yang berlaku. Tanah Letter C sering kali tidak memiliki status hukum yang kuat sehingga pendaftaran tanah menjadi penting untuk meningkatkan statusnya menjadi salah satu bentuk hak atas tanah yang diakui secara resmi oleh negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya.

3. Teori Keadilan

Teori keadilan berfokus pada perlindungan kepentingan individu secara adil dalam proses hukum. Keadilan menurut Aristoteles dibagi menjadi dua jenis utama: keadilan distributif (pembagian hak secara proporsional) dan keadilan komutatif (perlakuan yang sama terhadap semua individu). Dalam konteks hukum pertanahan, keadilan berarti bahwa setiap orang memiliki kesempatan yang sama untuk mendapatkan pengakuan atas haknya terhadap tanah tanpa diskriminasi.¹³

Teori keadilan dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana proses peningkatan status tanah Letter C dilakukan secara adil bagi seluruh masyarakat di Desa Kertamukti. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada pihak

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 283.

¹³ Imam Suroso Citra Solvia Hadi Meilia, "Asas Keadilan Dalam Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum," *DEKRIT Jurnal Magister Ilmu Hukum* 14 (2024).

yang dirugikan dalam proses peningkatan status tersebut dan bahwa semua pihak mendapatkan perlindungan hukum yang sama sesuai dengan Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021.

4. Teori Hak Milik

Menurut Boedi Harsono, hak milik merupakan hak atas tanah yang memiliki kedudukan paling kuat dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak ini bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, tetapi pelaksanaannya tetap harus memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemegang hak milik berwenang untuk menguasai, menggunakan, memanfaatkan, mengalihkan, membebaskan, serta mewariskan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, hak milik memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, namun pelaksanaan hak tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum.¹⁴

F. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terkait Peningkatan Status Tanah Letter C yang pernah dilakukan oleh peneliti lain, namun secara substansial masih terdapat perbedaan dalam penelitian ini yang mana dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini:

Tabel 1: Penelitian Terdahulu (*Literature Review*)

No.	Nama	Judul	Perbandingan Kajian Sebelumnya
1.	Ayu Lintang Priyan Andari, Miftahul Hasanah, Sumriyah Sumriyah	Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah	Penelitian ini membahas mengenai keabsahan letter c sebagai bukti kepemilikan tanah dan perlindungannya menurut UUPA dan PP No. 24/1997. Sedangkan penulis membahas mengenai peningkatan status tanah letter c dihubungkan dengan pasal 96 peraturan pemerintah no 18 tahun 2021.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008).

2.	Annisa Oktaviani P, Harjono	Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan	Penelitian ini membahas mengenai kekuatan pembuktian surat Letter C dan penerapan PP No. 24/1997 dalam keputusan hakim. Sedangkan penulis membahas mengenai peningkatan status tanah letter c dihubungkan dengan pasal 96 peraturan pemerintah no 18 tahun 2021.
3.	Barkah Rizki Mayyasa, Fitria Dewi Navisa, Suratman	Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Problematikanya Terkait Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Masal	Penelitian ini membahas mengenai validitas Letter C dalam PTSL, hambatan, dan solusi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap. Sedangkan penulis membahas mengenai peningkatan status tanah letter c dihubungkan dengan pasal 96 peraturan pemerintah no 18 tahun 2021.
4.	Yusman, Ginung Pratidina, Agus Purwanto, Risky Waldo, Sa'an	Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Di Tinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	Penelitian ini membahas mengenai persepsi masyarakat Desa Jelupang terhadap Letter C sebagai bukti kepemilikan tanah dan hambatannya. Sedangkan penulis membahas mengenai peningkatan status tanah letter c dihubungkan dengan pasal 96 peraturan pemerintah no 18 tahun 2021.

G. Metode Penelitian

Untuk membahas setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan metodologi sebagai berikut :¹⁵

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif dan sifat penelitian deskriptif analitis.¹⁶

Metode penelitian hukum yuridis empiris digunakan untuk mengkaji

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 10.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10-20.

ketentuan hukum yang berlaku (*law in the books*), khususnya Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta melihat penerapannya dalam praktik (*law in action*) di masyarakat.¹⁷ Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini menitikberatkan pada pemahaman secara mendalam terhadap proses, mekanisme, dan permasalahan hukum yang timbul berdasarkan data non-numerik yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan data lapangan.¹⁸ Adapun penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan fenomena yang terjadi pada peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti terkait dengan pelaksanaan Pasal 96 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021.¹⁹ Penelitian ini akan menggali informasi dan data terkait kebijakan, prosedur, serta dampak yang dihasilkan dari implementasi aturan tersebut di masyarakat setempat.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan penelitian yang menekankan pada pemahaman secara mendalam terhadap fenomena hukum dan sosial yang diteliti melalui data non-numerik, dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai permasalahan hukum yang terjadi dalam praktik.²⁰ Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menganalisis proses, mekanisme, serta kendala hukum yang muncul dalam peningkatan status tanah Letter C berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹ Penelitian ini akan mengkaji masalah hukum secara mendalam dengan cara menganalisis regulasi yang berlaku dan menggali informasi terkait dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan observasi lapangan, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan yang relevan.

¹⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 105-107.

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 41-43.

¹⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016).

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 1986, bk. hlm. 10-12.

²¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 23-25.

3. Teknik Pengumpulan data

- a. 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.
- b. 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 Kertamukti mengenai data-data status tanah Letter C.
- c. Wawancara digunakan sebagai metode pengumpulan data dalam penelitian ini, yang bertujuan untuk mendalami peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti, Kecamatan Tanjungmedar, Kabupaten Sumedang. Data yang diperoleh berasal dari wawancara dengan narasumber terkait yang memiliki pengetahuan tentang pengelolaan tanah dan peraturan yang mengatur hak atas tanah.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Sumber Data Primer
Data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, observasi, dan diskusi dengan pihak-pihak terkait seperti pemilik tanah, aparat desa, pejabat pemerintah daerah, serta masyarakat yang terlibat dalam pengelolaan tanah Letter C.
- b. Sumber Data Sekunder
Dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, kebijakan pertanahan, serta literatur ilmiah yang berkaitan dengan peningkatan status tanah Letter C menjadi tanah terdaftar. Sumber data sekunder

tersebut meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 96, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta buku teks hukum agraria, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen kebijakan pertanahan yang relevan untuk mendukung analisis yuridis normatif terhadap peningkatan status tanah Letter C di Desa Kertamukti, Kecamatan Tanjungmedar, Kabupaten Sumedang

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan teknik analisis kualitatif melalui beberapa langkah, yaitu reduksi data dengan melakukan penyaringan dan pemilahan data yang relevan untuk memudahkan analisis, kategorisasi dengan mengelompokkan data berdasarkan tema atau kategori yang berkaitan dengan status tanah Letter C dan penerapan pasal-pasal dalam peraturan pemerintah yang dimaksud, interpretasi untuk menafsirkan data yang terkumpul guna menemukan kesimpulan mengenai peningkatan status tanah Letter C dan penerapan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 di Desa Kertamukti, serta triangulasi dengan

membandingkan dan memverifikasi hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memperoleh validitas dan keakuratan data.

6. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitian sebagai berikut :

a. Penelitian Lapangan

Berdasarkan data yang diperoleh dari sumber Pustaka maka penelitian ini dilakukan di Desa Kertamukti Kecamatan Tanjungmedar Kabupaten Sumedang.

b. Penelitian Kepustakaan

Kepustakaan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H. Nasution No. 105A, Cibiru, Bandung, Jawa Barat, Indonesia.

