# PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH**

**GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**


**OLEH:**

**APIT RINA PALUPI**

**NIM. 13340050**


**PEMBIMBING:**

1. **ISWANTORO, S.H., M.H.**
2. **LINDRA DARNELA, S.Ag., M.Hum.**


**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**


**2017**

# ABSTRAK

Jual beli tanah yang berstatus Letter C merupakan jual beli yang dilakukan terhadap jenis tanah milik adat yang diperoleh secara turun-temurun kemudian konversi haknya ke negara belum didaftarkan melalui Kantor Pertanahan. Pada umumnya praktik jual beli tersebut masih sering terjadi di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen. Untuk itu penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C dan apa penyebab masyarakat Desa Karanggayam masih melakukan praktik jual beli tersebut.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), maka penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis dan dengan menggunakan metode penelitian sosiologi hukum. Sehingga penulis dapat memperoleh gambaran yang nyata terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam pada pelaksanannya dilakukan di hadapan Kepala Desa Karanggayam dan saksi aparat Desa Karanggayam. Jual beli tanah Letter C hanya didasarkan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dari penjual dan proses penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli dilakukan pada saat itu juga bersamaan dengan proses pembayaran harga dari pembeli kepada penjual. Adapun bukti jual beli tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Karanggayam, digunakan sebagai dasar untuk melakukan proses peralihan/balik nama terhadap SPPT yang semula atas nama penjual kemudian beralih menjadi atas nama pembeli. Proses peralihan tersebut dilakukan melalui kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen. Selanjutnya ada beberapa faktor penyebab seringnya terjadi jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam diantaranya yaitu: mahalnya biaya untuk proses sertifikasi sehingga masih banyak tanah yang berstatus Letter C, proses sertifikasi tanah yang berbelit-belit sehingga masyarakat enggan untuk melakukan sertifikasi, karena kultur budaya masyarakat Desa Karanggayam yang sudah terbiasa melakukan proses jual beli tanah dengan sistem jual beli dibawah tangan, dan adanya anggapan dari masyarakat Desa Karanggayam bahwa hanya dengan surat girik/SPPT saja sudah cukup untuk menjadi bukti kepemilikan atas tanah.



Kata kunci: jual beli, tanah Letter C.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Apit Rina Palupi

NIM : 13340050

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini yang berjudul **"Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen Pada Tahun 2013-2015"** adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 20 Juli 2017

Yang menyatakan,

**Apit Rina Palupi**
**NIM. 13340050**

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal: Skripsi Apit Rina Palupi

Kepada:

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**
**UIN Sunan Kalijaga**
di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Apit Rina Palupi

NIM : 13340050

Judul :**"Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen Pada Tahun 2013-2015"**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 20 Juli 2017

Pembimbing I

**Iswantoro, S.H., M.H.**
**NIP. 19661010 199202 1 001**

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Apit Rina Palupi

Kepada:

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**
**UIN Sunan Kalijaga**

di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama :Apit Rina Palupi

NIM :13340050

Judul :**"Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat Di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen Pada Tahun 2013-2015"**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 20 Juli 2017

Pembimbing II

**Lindra Darnela, S.Ag., M. Hum.**
**NIP. 19790105 200501 2 003**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

# PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-462/Un.02/DS/PP.00.9/08/2017

Tugas Akhir dengan judul : PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

| | |
|---|---|
| Nama | : APIT RINA PALUPI |
| Nomor Induk Mahasiswa | : 13340050 |
| Telah diujikan pada | : Senin, 14 Agustus 2017 |
| Nilai ujian Tugas Akhir | : A |

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

## TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Penguji II

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
NIP. 19770107 200604 2 002

Yogyakarta, 14 Agustus 2017
UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
DEKAN

Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## MOTTO

*"Mohonlah pertolongan kepada Allah dengan sabar dan shalat,*

*sungguh shalat itu sangat berat, kecuali bagi mereka yang khusuk.*

*Yaitu orang yang yakin bahwa mereka akan berhadapan dengan Tuhan,*

*dan hanya kepada-Nya saja mereka kembali."*

(QS. Al-Baqarah: 45-46)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Skripsi ini saya persembahkan untuk:*

*Bapak dan Ibu tercinta, yang senantiasa mendo'akan dan memberikan yang terbaik, dosen-dosen UIN Sunan Kalijaga yang senantiasa membimbing proses penulisan ini, keluarga serta sahabat-sahabat yang senantiasa memberi motifasi dan mendampingi, teman-teman Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga angkatan 2013, dan semua pihak yang telah membantu menyelesaikan tulisan ini.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi berjudul "Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen Pada Tahun 2013-2015". Sholawat dan salam senantiasa tercurah kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah menyampaikan ajaran agama Islam sebagai satu-satunya agama yang diridhai oleh Allah SWT.

Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini terselesaikan dengan sebaik mungkin meskipun jauh dari kesempurnaan. Harapan penyusun semoga skripsi ini mempunyaai nilai manfaat bagi seluruh pembaca. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penyusun mengharapkan kritik dan saran yang membangun sehingga dapat menghantarkan skripsi ini menjadi lebih baik.

Adapun terselesaikannya penyusunan skripsi ini tentu tidak akan berhasil dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penyusun menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggitingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

3. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Iswantoro S.H., M.H dan Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum, selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan dukungan dan arahan selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Seluruh Dosen Pogram Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
7. Seluruh dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmunya kepada kami mahasiswa UIN Sunan Kalijaga.
8. Seluruh staf akademik Fakultas Syariah dan Hukum yang dengan baik membantu mengurus di bidang administratif dalam penyusunan skripsi ini.
9. Seluruh Narasumber yang berkenan meluangkan waktu untuk memberikan informasi demi terselesaikan skripsi ini.
10. Kepada kedua orang tua tercinta, yang telah memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada penyusun sehingga menjadi penyemangat utama penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada kakak yang selalu memberi semangat dan motivasi kepada penyusun untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
12. Semua teman-teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2013 yang selalu bersama-sama belajar dan berusaha.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

12. Semua teman-teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2013 yang selalu bersama-sama belajar dan berusaha.
13. Keluarga Sakopan Kost Yogyakarta.
14. Sahabat-sahabatku tercinta, Septi, Fika, Ria, Icus, Annaes, Nesti, Alfi, Ryan, yang senantiasa memberikan solusi dan mendengarkan keluh kesah penulis. Semoga impian kita menjadi kenyataan.
15. Teman-teman KKN 89 dusun Pantog Kulon (Kulon Progo), Fitri, Hani, Nurul, Ika, Arif, Hilal, Abay, dan tidak lupa Ibu Jemilah dan warga Pantog Kulon, yang telah memberikan pengalaman dinamika kehidupan bagi penulis. Semoga kita bisa menjadi orang yang berguna bagi nusa dan bangsa.
16. Dan segenap pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan kontribusi atau bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung, semoga dibalas Allah SWT.

Penyusun berharap semoga karya ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan kedepannya terkhusus dalam bidang hukum keperdataan, serta memberikan manfaat bagi pembaca. *Aamiin ya Robbal 'Alamin.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 25 Juli 2017

Penyusun,

Apit Rina Palupi

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL** ..... **i**

**ABSTRAK** ..... **ii**

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI** ..... **iii**

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI** ..... **iv**

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI** ..... **v**

**HALAMAN PENGESAHAN** ..... **vi**

**HALAMAN MOTTO** ..... **vii**

**HALAMAN PERSEMBAHAN** ..... **viii**

**KATA PENGANTAR** ..... **ix**

**DAFTAR ISI** ..... **xii**

**BAB I PENDAHULUAN** ..... **1**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1
B. Rumusan Masalah ..... 6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian ..... 7
D. Telaah Pustaka ..... 8
E. Kerangka Teori ..... 10
   1. Hierarkis Penguasaan BARAKA ..... 10
   2. Efektivitas Hukum ..... 13
F. Metode Penelitian ..... 15
   1. Jenis Penelitian ..... 15

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

2. Sifat Penelitian` ..... 15
3. Metode Penelitian ..... 16
4. Sumber Data ..... 16
5. Teknik Pengumpulan Data ..... 17
G. Sistematika Pembahasan ..... 18
**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH DI INDONESIA ..... 20**
A. Aspek Hukum Jual Beli di Indonesia ..... 20
1. Konsep Hukum Jual Beli Tanah ..... 22
2. Prosedur Jual Beli Tanah ..... 26
B. Dasar Hukum Jual Beli di Indonesia ..... 34
1. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ..... 34
2. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ..... 35
3. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria ..... 36
4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan PPAT ..... 36
C. Pendaftaran Tanah Dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli ..... 38
1. Pendaftaran Tanah ..... 38
2. Peralihan hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli ..... 41
D. Kedudukan Tanah Yang Tidak Bersertifikat Dalam Peraturan Perundang-Undangan ..... 44
**BAB III PROFIL LOKASI PENELITIAN DAN HASIL PENELITIAN ... 47**
A. Profil Lokasi Penelitian ..... 47
B. Kondisi Kepemilikan Tanah di Desa Karanggayam ..... 56
**BAB IV ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI DESA KARANGGAYAM PADA TAHUN 2013-2015 ..... 59**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

A. Jual Beli Tanah di Desa Karangayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen ..... 59
B. Latar Belakang Sosiologis Jual Beli Tanah yang Berstatus Letter C di Desa Karanggayam ..... 73

**BAB V PENUTUP ..... 79**

A. Kesimpulan ..... 79
B. Saran ..... 81

**DAFTAR PUSTAKA ..... 83**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

Lampiran I Bukti Telah Menjual Tanah Tahun 2013-2015
Lampiran II Surat Pernyataan Wawancara
Lampiran III Surat Kepemilikan Tanah
Lampiran IV Surat Bukti Penelitian
Lampiran V Dokumentasi Penelitian
Lampiran VI Curriculum Vitae

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tata kehidupan manusia hingga saat ini masih sangat erat hubungannya dengan kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya. Tanah merupakan permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersngkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[1]

Secara konsepsional, negara telah menyediakan aturan perundang-undangan mulai dari ketentuan dalam konstitusi sampai kepada aturan organiknya yang berfungsi sebagai norma hukum dalam rangka memastikan segala sesuatu yang menyangkut pengelolaan atas tanah harus sesuai dengan aturan hukum dengan

[1] Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 203-204.

tujuan berupa pencapaian sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Aturan mengenai masalah tanah ini secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada Pasal 33 Ayat (3), yaitu "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".[2] Arah kebijaksanaan pertanahan secara konsepsional yang berlandaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 seperti tersebut diatas, telah diatur dan digariskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA). Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum tersebut ditempuh melalui kegiatan pendaftaran tanah atas bidang tanah-tanah di seluruh rakyat Indonesia.[3]

Bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut diatas pada tanggal 24 September 1960, dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena Undang-Undang Pokok Agraria merupakan produk hukum nasional. Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia telah terjadi perombakan-perombakan fundamental didalam bidang hukum agraria. Perombakan tersebut berupa berlakunya kesatuan hukum (unifikasi hukum) yang

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[2] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 36.

[3] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 2.

berarti bahwa hanya berlaku satu perangkat hukum yaitu Undang-Undang Pokok Agraria.[4]

Sudah sejak tahun 1960, negara telah memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, namun pada kenyataannya hingga sekarang jumlah bidang tanah yang didaftarkan kurang lebih 31% dari 85 juta bidang tanah yang ada di Indonesia. Sehingga dapat dikatakan bahwa jaminan perlindungan atas kepemilikan dan penggunaan tanah di Indonesia relatif minim.[5] Oleh karenanya, hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat dimungkinkan beberapa hal misalnya karena hibah, waris, dan sebagainya; namun demikian persoalan yang dibahas dalam skripsi ini hanya menyangkut salah satu aspek saja yaitu mengenai jual beli tanah berstatus Letter C yang terjadi di Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen dan mengapa masyarakat Desa Karanggayam masih sering melakukan praktik jual beli terhadap tanah yang berstatus Letter C.

Aturan mengenai jual beli tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (penggnanti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) yang merupakan peraturan pelaksanaan dari pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[4] Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 14.

[5] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung, Mandar Maju: 2012), hlm. 6.

(PPAT). Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Hal tersebut sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli suatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT akan membuatkan akta jual beli tersebut.[6] Proses pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang terjadi di kota-kota besar dan di daerah-daerah adalah berbeda. Jika di kota-kota besar banyak terdapat kantor-kantor PPAT yang kebanyakan juga Notaris, di daerah-daerah jual beli dapat dilakukan melalui Camat yang karena jabatannya sebagai PPAT yang mempunyai wilayah kerja meliputi satu Kecamatan atau lebih yang di dalam akta jual beli dinyatakan hanya mengenai tanah di Kecamatan wilayah kerja dari PPAT yang bersangkutan. Akta tersebut dibuat sebagai tanda bukti yang fungsinya untuk mengetahui suatu peristiwa hukum yang terjadi serta untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Sehingga praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan ada kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut yaitu melalui pendaftaran tanah sebelum pelaksanaan jual beli atas tanah.

Pada kenyataannya di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang berstatus Letter C yang pada pelaksanaannya hanya didasarkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau bukti pembayaran pajak saja. Seperti yang terjadi di lokasi penelitian yang dilakukan penulis yaitu di Desa Karanggayam, Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen. Adapula gambaran umum dari data-data yang diperoleh dari hasil penelitian terkait dengan pelaksanaan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam

[6] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika: 2004), hlm. 87.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

adalah sebagai berikut: Karanggayam adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Desa Karanggayam merupakan desa yang memiliki jumlah kepadatan penduduk tertinggi di Kecamatan Karanggayam dengan jumlah penduduk mencapai 9,9% dari jumlah penduduk yang ada di wilayah Kecamatan Karanggayam.[7] Desa Karanggayam juga merupakan desa yang memiliki jumlah padukuhan paling banyak di Kecamatan Karanggayam, yaitu sebanyak tujuh padukuhan dalam satu desa, diantaranya adalah padukuhan Karanggayam, Kaliterus, Kaliwuluh, Kradenan, Mbatur, Purwodadi, dan Purwosari.

Banyanknya masyarakat Desa Karanggayam yang melakukan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C disebabkan karena masih banyak tanah yang hanya berstatus Letter C/tidak ada bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat. Adapun penyebab masih banyaknya tanah Letter C di Desa Karanggayam, karena Kecamatan Karanggayam khususnya Desa Karanggayam letaknya berada di daerah pegunungan yang jauh dari Kota/Kabupaten Kebumen. Sehingga hal itu menyulitkan masyarakat untuk melakukan proses pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan yang ada di wilayah Kota/Kabupaten Kebumen. Masyarakat Desa Karanggayam memerlukan waktu kurang lebih satu jam untuk dapat sampai di Kota/Kabupaten Kebumen dimana Kantor Pertanahan itu berada.

Untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian terkait dengan permasalahan tersebut diatas. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan peraturan yang

[7] *https://kec-karanggayam.kebumenkab.go.id/*, (akses 5 Maret 2017).

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

berlaku yaitu Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa terhadap tanah adat khususnya hak milik adat harus didaftrakan, kemudian ditindaklanjuti dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

> "Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukanya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut".

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai permasalahan tersebut dengan judul PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, secara khusus rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen pada tahun 2013-2015 ?
2. Mengapa masyarakat Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen masih sering melakukan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C ?

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

   a. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen pada tahun 2013-2015.
   b. Untuk mengetahui apa yang menjadi latar belakang sosiologis dari praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.

2. Manfaat Penelitian

   Adapun kegunaan yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain terbagi dalam dua aspek, yakni:

   a. Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat berguna serta bermanfaat bagi pengembangan keilmuan khususnya ilmu hukum, serta menambah referensi keilmuan di bidang hukum berkaitan tentang hukum pertanahan.
   b. Secara praktis, dapat menjadi pertimbangan hukum bagi pemerintah khususnya Pemerintah Desa Karanggayam dan juga masyarakat Desa Karanggayam dalam melakukan suatu perbuatan hukum berupa jual beli tanah yang berstatus Letter C.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## D. Telaah Pustaka

Adapun beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki tema terkait dengan masalah pertanahan sama dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, namun adapula ketidaksamaan dalam hal pembahasan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Berikut beberapa uraian dari penelitian sebelumnya, yaitu:

Karya pertama adalah skripsi yang ditulis oleh Fathur Rohman mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul "Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Banyu Biru Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang". Skripsi tersebut lebih menekankan pada jual beli tanah bengkok yang dilakukan oleh aparat desa yang diberi amanat untuk mengelola tanah bengkok. Tanah bengkok tersebut dijual kepada sebuah Yayasan Katolik.[8]

Karya kedua adalah skripsi yang ditulis oleh Hendri Rahmad Kurniawan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman". Skripsi tersebut lebih menekankan pada pelaksanaan peralihan serta pendaftaran jual beli tanah di Kantor Kecamatan Depok, Sleman dan hambatannya dalam melakukan proses pendaftaran peralihan jual beli tanah.[9]

[8] Fathur Rohman, "Jual Beli Tanah Bengkok Di Desa Banyu Biru Kecamatam Dukuh Kabupaten Megelang", *Skripsi*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

[9] Hendri Rahmad Kurniawan, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman", *Skripsi*, Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2012.

Karya ketiga adalah skripsi ditulis oleh Fitri Shofi Uliya mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perantara Dalam Jual Beli Tanah di Kelurahan Cokrodiningrat Kecamatan Jetis, Yogyakarta". Skripsi tersebut menjelaskan bahwa petani melibatkan broker dalam melakukan transaksi dan tawar menawar dalam proses jual beli tanah tanah tersebut.[10]

Karya terahir adalah jurnal yang ditulis oleh Budi Sunanda, Amirudin A. Wahab, Muzakir Abubakar mahasiswa Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Syiah Kuala Banda Aceh dengan judul "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen) Nomor: 11/Pdt.G/2008/PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009". Jurnal tersebut menekankan pada proses pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun tanah tersebut memiliki akta PPAT, karena dalam akta tersebut diduga adanya tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 KUHP, dimana dasar dan alasan pengajuan laporan tersebut bahwa penjual bermaksud menguntungkan dirinya sendiri dengan cara menipu pembeli agar mau membeli tanah dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah tersebut.[11]

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[10] Fitri Shofi Uliya, "Tinjauan HukumIslam Terhadap Perantara Dalam Jual Beli Tanah Di Kelurahan Cokrodiningrat Kecamatan Jetis, Yogyakarta", *Skripsi*, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2006.

[11] Budi Sunanda, Amiruddin A. Wahab, Muzakir Abubakar,"*Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*", *Jurnal*, http://prodipps.unsyiah.ac.id/Jurnalmih/images/Jurnal/, (akses 20 Februari 2017).

Berangkat dari perbandingan karya-karya tersebut diatas, penulis menemukan hal yang berbeda yaitu penulis lebih menekankan pada bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen dan mengapa masyarakat Desa Karanggayam masih sering melakukan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C.

## E. Kerangka Teoretik

Kerangka teori dalam sebuah karya tulis menjadi suatu hal yang penting yang berfungsi sebagai landasan dalam menganalisis serta memecahkan suatu pokok permasalahan yang ada. Maka dari itu penulis menggunakan beberapa teori yaitu:

### 1. Hierarkis Penguasaan BARAKA

"Bumi dan air dan kekayaan yang terkadung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat" demikian bunyi Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945. Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat dipahami bahwa segala tanah air Indonesia berada di bawah kekuasaan negara, dan sebagai konsekwensinya negara berkewajiban untuk mempergunakan tanah air tersebut bagi kemakmuran rakyatnya.[12] Tanah menjadi hal yang penting dalam kehidupan manusia, untuk itu penting untuk diatur keberadaannya, dan negara sebagai penguasa tanah bertanggungjawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut. Maka setalah Indonesia merdeka pada tanggal 24 September 1960 disusunlah UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai turunan

[12] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 36.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh negara, dan asas bahwa hak milik atas tanah "dapat dicabut untuk kepentingan umum". Prinsip ini tertuang dalam Pasal 2 dan Pasal 18 UUPA. Berdasarkan pasal tersebut negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa atas kepemilikan tanah yang sah. Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan Pemerintah sebagai lembaga pelaksana UU negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA tersebut.[13]

Dengan demikian pemerintah menjadi pihak yang wajib dan berwenang mengatasi dan menangani sengketa hak penguasaan atas tanah yang muncul sekaligus menjadi fasilitator bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. kewenangan keagrariaan ada pada pemerintah pusat namun, pada pelaksanaannya dapat dilimpahkan pada pemerintah daerah ataupun kepada persekutuan masyarakat hukum adat.[14]

Disisi lain juga, kekuasaan negara atas BARAKA tersebut juga merupakan suatu kewajiban, dan yang harus dirasakan oleh masyarakat umum terkhusus masyarakat disekitar wilayah pertambangan. Kekuasaan yang dimiliki negara juga masih melekat suatu kewajiban untuk kesejahteraan masyarakat. Walaupun secara konkrit kemakmuran yang

[13] *Ibid*, hlm. 152-158.

[14] Agussalam Nasution, *Makalah Hukum Agraria*: "*Teori Hukum Pertanahan yang Pernah Berlaku di Indonesia*", *http://agussalamn.blogspot.co.id/2012/04/makalah-hukum-agraria-teori-hukum.html?m=1*, (akses 6 Maret 2017).

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

dimaksudkan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 tidak dapat didefenisikan secara jelas. Namun secara implisit, pengembangan terhadap masyarakat sekitar wilayah pertambangan dapat dijadikan sebagai acuan yang mendasar bahwa sebuah usaha pertambangan telah memberikan manfaat positif terhadap masyarakat sekitar pertambangan, belum lagi untuk kemakmuran Rakyat. Seperti contoh pendirian sekolah untuk masyarakat, pemeberian bantuan kepada masyarakat yang mengalami kerugian atas usaha pengelolaan pertambangan, pembangunan untuk kepentingan sosial lainnya, Beasiswa dan lain sebagainya. Peran negara sebagai pemilik kekuasaan haruslah terlihat secara nyata baik secara langsung maupun melalui perantara perusahaan yang menjadi pengelolaa usaha pertambangan tersebut.

Berkaitan dengan pemanfaatan atas BARAKA di Indonesia menurut Bagir Manan harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Yang kemudian akan mewujudkan kewajiban negara:[15]

a. Segala bentuk pemanfaatan (bumi dan air) serta hasil yang didapat (kekayaan alam), harus secara nyata meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat;
b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat didalam atau diatas bumi, air, dan berbagai kekayaan alam tertentu yang dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat;

[15] Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm. 55.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

c. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

## 2. Efektivitas Hukum

Kesadaran hukum seringkali dikaitkan dengan efektivitas hukum. Dengan kata lain bahwa kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam suatu masyarakat. Untuk menggambarkan keterkaitan antara kesadaran hukum dengan ketaatan hukum terdapat suatu hipotesis, yaitu kesadaran hukum yang tinggi akan menimbulkan ketaatan terhadap hukum, sedangkan kesadaran hukum yang rendah akan mengakibatkan timbulnya ketidaktaatan terhadap aturan hukum yang berlaku.[16] Ketaatan terhadap hukum bukan merupakan fungsi dari peraturan hukum semata, melainkan juga dari mereka yang menjadi sasaran pengaturan hukum tersebut. Dengan demikian, maka kepatuhan hukum itu tidak hanya dijelaskan dari kehadiran hukum, melainkan juga dari kesediaan manusia untuk mematuhinya.

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Hukum akan mejadi efektif jika tujuan keberadaan dan

[16] Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, (Malang: UMM Press, 2009), hlm. 37.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

penerapannya dapat mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelsaikan.

Kepatuhan seseorang terhadap hukum seringkali dikaitkan dengan persoalan-persoalan di seputar kesadaran hukum seseorang tersebut. Dengan perkataan lain bahwa kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum yang berlaku benar-benar berfungsi atau tidak dalam suatu masyarakat. Pengetahuan terhadap hukum tidak berarti hanya sekedar tahu terhadap hukum tersebut, tetapi mengetahui apa saja yang diatur, apa yang dilarang dan apa yang seharusnya dilakukan menurut hukum tersebut.[17]

Derajat dari efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator suatu berfungsinya suatu sistem hukum. Dan berfungsinya hukum merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuannya yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyrakat dalam pergaulan hidup. Soerjono Soekanto juga menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada

[17] *Ibid*, hlm. 34-35.

umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini.[18]

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum dilakukan. Metode penelitian menjadi hal yang penting dalam mencapai suatu tujuan termasuk dalam penelitian. Sehingga penulis akan menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

   Penelitian ini menggunakan metode *field research* atau penelitian lapangan dengan menggunakan data sebagai dasar utama dalam melakukan telaah analisis. Penulis telah melaksanakan penelitian pada tanggal 29 Maret 2017 sampai dengan tanggal 20 Mei 2017 di Desa Karanggayam tepatnya di Kantor Desa Karanggayam dan Kantor Kecamatan Karanggayam, sehingga diperoleh data yang terkait dengan praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat yang terjadi di Desa Karanggayam, Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen.

2. Sifat Penelitian

   Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi dalam

[18] Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Press, 1983), hlm. 272.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

suatu masyarakat.[19] Dalam karya ini penulis menggambarkan praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat yang terjadi di Desa Karanggayam, Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen. Data yang telah diperoleh dari Kantor Desa Karanggayam dan Kantor Kecamatan Karanggayam kemudian dianalisis dengan peraturan yang berlaku.

3. Metode Penelitian

   Metode penelitian yang digunakan oleh penulis yaitu penelitian sosiologi hukum. Penelitian sosilogi hukum adalah penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat.[20] Dengan metode pendekatan sosiologis hukum, penulis dapat memperoleh gambaran yang nyata terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.

4. Sumber Data

   a) Data Primer

   Sumber data primer merupakan sumber utama dalam penelitian.[21] Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung berdasarkan hasil penelitian di lapangan yaitu berupa dokumen resmi dan hasil wawancara

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[19] Sukandarrumidi, *Metode Penelitian*, Cetakan Ke-4, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), hlm. 104.

[20] Ronny Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta: PPM, 2004), hlm. 6.

[21] Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 47.

dengan beberapa pihak yaitu Kepala Desa Karanggayam, Sekertaris Desa Karanggayam, Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Kepala Seksi Bidang Tata Pemerintahan Kecamatan Karanggayam, serta masyarakat Desa Karanggayam.

b) Data Sekunder

Sumber sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku, tulisan-tulisan ilmiah, makalah, skripsi, tesis, peraturan perundang-undangan, dan *website* serta sumber lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

a) Observasi

Observasi dilakukan dengan cara pengamatan secara sistematik terhadap objek yang akan diteliti.[22] Penulis melakukan observasi secara langsung di Desa Karanggayam pada tanggal 29 Maret 2017 sampai dengan tanggal 20 Mei 2017.

b) Wawancara

Data lapangan selanjutnya diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden dengan teknik wawancara yang dilakukan kepada Kepala Desa Karanggayam, Sekertaris Desa Karanggayam, Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Kepala Seksi Bidang Tata Pemerintahan Kecamatan Karanggayam, serta masyarakat Desa Karanggayam.

[22] Winarno Surahman, *Pengantar Ilmiah*, (Bandung: CV. Tarsito, 1982), hlm. 132.

c) Dokumentasi

Data selanjutnya diperoleh dari hasil dokumentasi penulis terhadap data-data yang diperoleh yaitu dokumen resmi, data terulis ataupun lisan dari hasil observasi dan hasil wawancara dengan para pihak terkait yaitu Kepala Desa Karanggayam, Sekertaris Desa Karanggayam, Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Kepala Seksi Bidang Tata Pemerintahan Kecamatan Karanggayam, serta masyarakat Desa Karanggayam.

d) Teknik Analisa Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan teknik penelitian deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.[23] Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan sejak tanggal 29 Maret 2017 sampai dengan tanggal 20 Mei 2017 kemudian dianalisis sehingga menghasilkan bahasa kata-kata atau kalimat dengan keterangan yang jelas, tuntas, dan terperinci.

## G. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi yang berjudul "Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen Pada Tahun 2013-2015" penulis akan menguraikan isi penulisan dalam lima bab, dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

*Bab pertama,* merupakan pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian,

[23] Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 107.

telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan.

*Bab kedua*, berisikan landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi: aspek hukum jual beli di Indonesia, dasar hukum jual beli di Indonesia, pendaftraan tanah dan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, serta kedudukan tanah yang belum bersertifikat dalam peraturan perundang-undangan.

*Bab ketiga*, berisikan profil lokasi penelitian dan hasil penelitian.

*Bab keempat*, berisi analisis praktik jual beli tanah yang berstatus letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen pada tahun 2013-2015.

*Bab kelima*, merupakan bab penutup, yang berisi kesimpulan dan saran atas penulisan skripsi ini dengan dilengkapi daftar pustaka untuk memberikan daftar dari semua sumber rujukan yang digunakan dalam penyusunan skripsi.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

# BAB II

# TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH DI INDONESIA

## A. Aspek Jual Beli Tanah di Indonesia

### 1. Konsep Hukum Jual Beli Tanah

a. Dalam Peraturan Hukum Perdata

Pengertian jual beli menurut Hukum Perdata terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, jika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belu diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Kedua pasal tersebut mengandung pengertian bahwa penjual dan pembeli masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli berkewajiban membayar atas barang tersebut kepada penjual. Jual beli menurut Hukum Perdata menganut sistem perjanjian yang bersifat *Obligatoir* yaitu bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kewajiban pada

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibeli.[24]

Jual beli tersebut dianggap telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat mengenai benda (tanah) dan harganya. Tapi hak atas tanah itu belum beralih walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya sudah diserahkan kepada pembeli. Hak atas tanah baru beralih apabila sudah dilakukan penyerahan yuridis *(Juridische Levering)* yaitu dengan pembuatan akta dihadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.[25]

b. Dalam Peraturan Hukum Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur secara khusus mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli. Pasal 5 UUPA menyebutkan bahwa:

"Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan spsialisme

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

[24] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 200l), hlm. 8.

[25] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta : DJambatan, 2003), hlm. 77.

Indonesia serta dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agraria".

Sehingga dapat diartikan bahwa sistem dan asas yang dipakai dalam hukum tanah adalah sistem dan asas hukum tanah adat. Hukum Adat yang dimaksud dalam UUPA adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yang sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.[26]

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.[27] Tunai yang berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang yang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di

[26] *Ibid, hlm. 179.*

[27] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1,* (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 333.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata yaitu menunjukkan akta yang dibuat di hadapan PPAT yang telah ditandatatangani oleh kedua belah pihak.

Sehingga aturan tentang jual beli tanah menurut ketentuan UUPA merupakan tindakan hukum berupa penyerahan hak milik atas tanah untuk selamanya dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.[28] Jual beli tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT karena beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dibuatkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Akta ini baru sebatas mengikat pihak penjual dan pembeli, untuk dapat mengikat pihak ketiga peralihan hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai dengan cara-cara/prosedur yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pelaksanaanya dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta peralihan hak dibuat oleh PPAT yang berwenang, apabila dibuat oleh PPAT yang tidak berwenang menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, maka akta

[28] *Ibid*, hlm. 333.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

yang dibuatnya tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak.

c. Dalam Peraturan Hukum Adat

Pemindahan hak atas tanah dari satu pihak kepihak lain dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu: jual-beli, hibah, waris, tukar-menukar dan lelang. Perbuatan hukum yang banyak dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah jual-beli.[29] Jual-beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran dimana penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijualnya dan berhak menerima pembayaran dari pembeli dan pembeli berkewajiban menyerahkan pembayaran dan berhak menerima barangnya.[30] Hak milik atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli setelah jual-beli tanah dilaksanakan. Pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Jual-beli tanah menurut hukum adat bersifat "Kontan dan Tunai" pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.[31] Apabila pembayaran tanahnya belum lunas maka sisa pembayarannya dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual. Hutang tersebut dibuatkan perjanjian tersendiri yaitu perjanjian hutang-piutang. Hal ini tidak ada hubungannya dengan jual-beli tanah tersebut sehingga kalau pembeli

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[29] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 333.

[30] Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 200l), hlm. 8.

[31] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* (Jakarta: Rajawali Press, l99l ), hlm.16.

tidak bisa melunasi hutangnya kepada penjual maka penjual tidak bisa menuntut pembatalan jual-beli tanahnya.

Jual-beli tanah dalam hukum adat pada umumnya hanya dilakukan dihadapan Kepala Desa yang merupakan Kepala Adat yang bertindak sebagai saksi yang menjamin bahwa jual-beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat yang berlaku dan jual-beli menjadi terang serta pembeli akan mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru sekaligus akan mendapat perlindungan hukum apabila ada gugatan dari pihak lain. Jual-beli tanah tersebut diikuti dengan dibuatnya surat pernyataan dari penjual bahwa penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli sekaligus menerima uang pembayaranya dan sejak sekarang bukan lagi menjadi pemilik tanah yang diperjual-belikan tersebut.

d. Dalam Peraturan Jabatan PPAT

Dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun yang dimaksud dengan akta PPAT dalam ketentuan Pasal 1Ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

satuan rumah susun. Dalam peraturan ini perbuatan hukum jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, karena akta yang dibuat oleh PPATakan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dalam hal ini yaitu jual beli. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk melayani masyarakat dalam permbuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 2016, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
2) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan proram-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT Khusus.

**2. Prosedur Jual Beli Tanah**

a. Tanah yang Sudah Bersertifikat

Tanah yang sudah bersertifikat artinya sudah mempunyai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat yaitu sertifikat tanah.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

Pemilik akan memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat sebab sertifikat menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yaitu kepastian tentang data fisik yang meliputi: letak, batas, luas dan ada/tidak bangunan di atasnya, serta kepastian data yuridis yang meliputi status tanah, siapa pemiliknya dan ada/tidak beban-beban di atas tanah tersebut. Pelaksanaan jual-beli tanah yang sudah bersertifikat dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Proses pembuatan akta jual-beli oleh PPAT adalah sebagai berikut:[32]

1) Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT terdiri dari: Asli sertifikat tanah, surat nikah, kartu keluarga, KTP suami-istri, buktipembayaran lunas atas PPH, bukti pembayaran lunas atas PBB tahun terahir, bukti pembayaran lunas BPHTB dan yang terahiryaitu KTP dari ppihak pembeli.
2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen oleh PPAT

   Dokumen/surat-surat tanah yang diserahkan kepada PPAT diteliti kebenaranya oleh PPAT. Selanjutnya PPAT mencocokan data sertifikat PPAT melakukan pengecekan sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Sertifikat asli dicocokan dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila data-data yang terdapat didalam sertifikat sama dengan data-data yang terdapat dalam buku tanah maka sertifikat

[32] Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria,* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 81-85.

tersebut asli artinya memang benar yang dibuat oleh instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan. Sertifikat yang dinyatakan tidak bermasalah oleh Kepala Kantor Kantor Pertanahan/Pejabat yang ditunjuk diberi cap atau tulisan "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" dan di buku tanahnya dicantumkan tanggal dan nama PPAT yang melakukan pengecekan. Hal ini sesuai dengan Pasal 97 Ayat (1), (3) dan (4) PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun l997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun l997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

a) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
b) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan"

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

c) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Nama PPAT yang bersangkutan telah minta pengecekan sertifikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

3) Pembayaran Pajak

Para pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak-pajak yang telah ditentukan yaitu:

a) Penjual

Terdapat beberapa Pajak yang wajib dibayar oleh penjual, diantaranya yaitu:

*Pertama,* Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus dibayar oleh penjual pada waktu pengurusan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) sebab Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mensyaratkan Pajak Bumi Dan Bangunan yang terutang (belum dibayar) berikut denda-dendanya (kalau ada) sampai 5 (lima) tahun terakhir harus dibayar lunas terlebih dahulu.

*Kedua,* Pajak penjualan (pengalihan hak atas tanah) yang besarnya sesuai dengan rumus yang telah ditentukan yaitu:

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Rumus: 5 % x (jumlah yang paling besar antara jumlah nilai transaksi jual-beli dengan jumlah yang tercantum dalam Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)).

Pajak ini wajib dibayar oleh Penjual apabila transaksi jual-belinya di atas Rp 60.000.000,00. Hal ini berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia No.48 Tahun l994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

b) Pembeli

Pembeli diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besarnya sesuai dengan rumus yang telah ditentukan yaitu :

Rumus : 5 % x ( jumlah yang paling besar antara nilai transaksi jual-beli dengan Nilai Jual Obyek Tanah (NJOP) ) - (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yaitu sebesar Rp 30.000.000,00).

Hal ini berdasarkan Pasal 7 dan 8 Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).

4) Penanda-tanganan akta jual beli

Proses penanda-tanganan akta jual-beli tanah yang sudah bersertifikat sama dengan proses penanda-tanganan akta jual-beli tanah yang belum bersertipikat yang telah disebutkan di

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

atas. Penanda-tanganan akta jual-beli dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi yaitu karyawan PPAT.

b. Tanah Yang Belum Bersertifikat

Tanah menurut bukti kepemilikanya dibedakan menjadi dua yaitu tanah yang sudah bersertifikat dan yang belum bersertifikat. Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah bekas hak milik (adat) yang belum mempunyai sertifikat tanah. Penjual dan pembeli bersama-sama akan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang apabila akan menjual bidang tanah yang belum bersertifikat tersebut. Penjual datang ke PPAT dengan membawa dokumen/surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanahnya.

Berikut tahapan-tahapan pembuatan akta jual beli adalah sebagai berikut:

1) Beberapa kelengkapan surat-surat yang dibutuhkan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli terhadap tanah yang tidak bersertifikat, diantaranya yaitu:[33]

a) Surat permohonan konversi

Terhadap jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat sebagai gantinya harus dibuatkan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Surat tersebut formatnya sudah

[33] Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 82.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berisi permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan dilampiri foto copy Letter C desa, Kutipan letter C desa dan keterangan desa.

b) Foto copy KTP penjual dan pembeli

Identitas penjual harus jelas memuat keterangan-keterangan sebagai berikut:

Nama lengkap, tempat tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, dan keterangan lain yang diperlukan, identitas dari kuasanya jika penjual tidak bertindak sendiri, identitas wali atau pengampu jika penjual belum atau tidak cakap melakukan perbuatan hukum dalam hal ini jual beli tanah, serta persetujuan dari pihak isteri atau suami jika penjual sudah menikah.

c) Foto copy bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan untuk tanah yang diperjual belikan tersebut.

d) Surat pernyataan rela menjual dari suami atau isteri penjual apabila sudah berkeluarga dan salah satunya tidak dapat hadir.

e) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari KPT yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum bersertifikat atau sertifikatnya bersifat sementara.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

f) Surat tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat.

2) Penyerahan dokumen oleh penjual kepada PPAT yang terdiri dari:

a. Pethuk Pajak Bumi tahun 1960 atau foto-copy C. Induk Desa;

b. Akta peralihan hak atas tanah dari tahun 1960 sampai sekarang;

c. Surat keterangan tidak sengketa dari Kepala Desa;

d. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanahnya sudah dijual;

e. KTP suami-istri, kartu keluarga dan surat nikah penjual;

f. KTP pembeli dan para saksi (diserahkan oleh masing-masing pembeli dan para saksi);

g. Bukti pembayaran lunas PPH;

h. Bukti pembayaran lunas BPHTB (diserahkan oleh pembeli);

i. Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.

3) Penelitian kelengkapan dokumen oleh PPAT

Dokumen/surat-surat tanah yang diserahkan kepada PPAT diteliti kebenaranya oleh PPAT.

4) Pelaksanaan pembuatan akta jual-beli

Penanda-tanganan akta jual-beli dilaksanakan setelah para, penjual, pembeli atau penerima kuasanya (apabila dikuasakan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

dengan menunjukan surat kuasa secara tertulis) hadir dihadapan PPAT. Penanda-tanganan akta dihadiri sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menyaksikan, membenarkan dan menguatkan bahwa telah terjadi jual-beli tanah. Saksinya yaitu Kepala Desa dan satu orang perangkat desa. Saksi Kepala Desa sifatnya wajib karena tanah yang dijual belum bersertifikat. PPAT wajib membacakan dan menjelaskan isi akta jual beli kepada para penghadap. Hal tersebut seperti tercantum dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun l997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## B. Dasar Hukum Jual Beli di Indonesia

### 1. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pada umumnya dasar hukum jual beli di Indonesia terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan landasan pemikiran sebagai berikut:Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat memuat kalimat "*Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia* ….", kalimat tersebut merupakan landasan hukum utama dalam upaya melindungi segenap bangsa Indonesia, tidak terkecuali orang-orang yang melakukan kegiatan hukum tertentu seperti jual beli.Indonesia merupakan negara hukum, sehingga setiap warga negara memiliki kedudukan yang setara dalam hukum sebagaimana ditegaskan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945.[34] Menurut Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa segala badan negara dan peraturan yang ada masih tetap berlaku sebelum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini. Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia masih tetap berlaku seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya apabila ketentuan tersebut belum diubah atau dibuat yang baru.

**2. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Menurut ketetuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.[35] Pengertian jual beli menurut hukum barat bersifat *obligatoir* yaitu dengan selesai dilakukannya jual beli tanah, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada pembeli. Kemudian jual beli tersebut mempunyai sifat *konsesnuil* sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata, bahwa hak atas tanah yang dijual dapat berpindah dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut "penyerahan yuridis" seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata.[36]

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[34] Lihat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

[35] R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1996), hlm. 336.

[36] Harun Al Rasyid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-peraturannya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 52-53.

**3. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dikenal adanya lembaga jual beli tanah, yang kemudian diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tertulis, adapun yang diatur oleh Hukum Adat tidak tertulis.[37] Mengenai hubungan jual beli dalam UUPA dan Hukum Adat, Harun Al Rasyid mengatakan bahwa, "jual beli dalam UUPA adalah jual beli yang dilaksanakan sesuai dengan aturanhukum adat, yaitu adanya proses pembayaran secara tunai karena tanpa dilakukan pembayaran tersebut maka jual beli tersebut dinyatakan tidak pernah terjadi.[38] Sesuai dalam ketentuan Pasal 26 Ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa "jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-peruatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

**4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT**

Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia pelaksanaan jual beli tanah saat itu cukup dilakukan dihadapan Kepala Desa, sesuai dengan aturan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.[39] Kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana yang

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

[37] *Ibid*, hlm. 27.

[38] *Ibid*, hlm. 36.

[39] Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 26.

ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan, dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indoneisa yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, terkecuali yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan.[40]

Namun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT di Indonesia aturan tentang perbuatan hukum jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, karena akta yang dibuat oleh PPAT akan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dalam hal ini yaitu jual beli. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, harus dibuktikan dengan suatu akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian setelah akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak, akta tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Jadi, dengan dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT, maka pada saat itu juga hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada

[40] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 6-7.

pembeli dengan pembayaran secara tunai dari pembeli kepada penjual. Dalam peraturan ini perbuatan hukum jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, karena akta yang dibuat oleh PPAT akan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dalam hal ini yaitu jual beli. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## C. Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli

### 1. Pendaftraan Tanah

Salah satu tujuan diundangkan UUPA seperti yang tercantum dalam penjelasan umumnya yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997tentang Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus,berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintahan maupun pemegang hak atas tanah itu sendiri. Dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah adalah melalui pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Adapun jaminan kepastian hukum yang hendak dicapai melalui pendaftaran tanah yaitu kepastian terhadap status hak yang didaftar, kepastian terhadap subjek hak, dan kepastian terhadap objek hak. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pendaftaran tanah tersebut kemudian menghasilkan sertifikat yang dapat dijadikan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.[41]

Demikian pula dalam Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif tetapi mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19

[41] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 2.

ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat penting, bukan hanya sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, melainkan menjadi hal krusial yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia. Menurut Maria S. W. Sumardjono, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terbit karena adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang mampu mendukung pelaksanaannya. Yang kemudian peraturan perundang-undangan tersebut secara empiris perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.[42]

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

a. Sistem publikasi positif

   Pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai

[42] Maria S. W. Sumardjono, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Makalah, (Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya),* Kerja sama Fakultas Hukum UGM dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, (akses pada 29 Maret 2017), hlm. 1.

pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.[43]

b. Sistem publikasi negatif

Pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, sertfikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.[44]

**2. Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli**

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang sudah bersertifikat (telah terdaftar), melainkan juga terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat (belum terdaftar) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila jual beli hak atas tanah yang belum bersertitifkat dan tujuannya tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, maka jual beli tersebut dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktik, jual beli hak atas tanah tersebut dibuat

[43] Urip Santoto, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 263-264.

[44] Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 9.

dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai. Dengan telah dibuatnya akta jual beli di bawah tangan ini, maka pada saat itu juga telah terjadi peralihan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui pendaftaran tanah secara sporadik, maka jual beli tersebut harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintan No. 24 Tahun 1997 pada tangal 8 oktober 1997, jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan terhadap pendaftaran tanah terhadap pendaftaran tanah secara sporadik tidak diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Agar permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang kemudian dibuat dengan akta jual beli oleh PPAT.[45]

Dengan telah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun, peralihan hak tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahui hal itu, maka jual beli harus

[45] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 369-370.

didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Dengan pendaftaran peralihan hak ka Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka terpenuhilah *asas publisitas* dalam pendaftaran tanag, yang artinya setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Selanjutnya PPAT yang berwenang membuat akta jual beli hak atas tanah, adalah sebagai berikut:[46]

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (kepala kecamatan) untuk melaksanakan tugas PPAT dengan akta membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

[46] *Ibid*, hlm. 371.

## D. Kedudukan Tanah yang belum Bersertifikat dalam Peraturan Perundang-undangan

Tanah merupakan kurnia dari Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut Undang-undang Pokok Agraria, selain bertujuan melindungi tanah juga bertujuan untuk mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.[47] Tanah dan pertanahan merupakan unsur yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena tanah menjadi sumber kesejahteraan dan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia. Hubungan bangsa Indonesia dengan tanah mencirikan hubungan yang bersifat abadi.[48] Pencapaian kesejahteraan dalam negara Indonesia merdeka tidak semata-mata menjadi tanggung jawab masyarakat, melainkan menjadi tanggung jawab negara atau pemerintah. Hal tersebut terdapat dalam aturan Pasal 33 UUD 1945 yaitu pemerintah diwajibkan untuk mengambil bagian aktif dalam mengusahakan tercapainya kesejahteraan rakyat.[49]

Sejak berlakunya UUPA di Indonesia, kepada masyarakat diminta untuk melakukan konversi terhadap tanah-tanah hak lama menjadi hak atas tanah yang bersertifikat. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

---

[47] Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka LP3ES Indonesia, 2001), hlm. 346.

[48] Badan Pertanahan Nasional, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*, (Jakarta: BPN RI, 2013), hlm. 1.

[49] Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, (Bandung: Mandar Maju, 1995), hlm. 55.

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 dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Namun, karena kurangnya kesadaran masyarakat dan berbagai kendala lainnya, sampai saat ini tanah-tanah yang belum bersertifikat tersebut masih banyak yang belum di konversi. Secara hukum, tanah yang belum bersertifikat tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dalam masyarakat hal itu disebut sebagai girik yang hanya merupakan bukti bahwa pemegang girik sebagai pembayar pajak atas tanah yang dikuasainya.[50]

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, dibutuhkan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal tersebut dapat tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat kemudian diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan. Dokumen tersebut dapat digunakan sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut.[51] Dengan adanya sertifikat hak atas tanah maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian

[50] Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 83.

[51] Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 1-2.

hukum bagi pemegang hak atas tanahnya.[52] Jaminan negara ini dapat diberikan kepada pemilik atau pemegang sertifikat tanah karena tanah tersebut sudah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan negara yang sah.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa menurut aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, kedudukan tanah yang belum bersertifikat tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dalam masyarakat hal itu disebut sebagai girik yang merupakan alat bukti pembayaran pajak terhadap tanah yang dikuasai oleh seseorang. Karena bukti menurut UUPA kepemilikan tanah harus dikuasi oleh suatu hak atas tanah yaitu berdasarkan sertifikat, maka dengan demikian girik tidak dapat dipersamakan dengan sertifikat hak atas tanah.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[52] Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 2.

# BAB III

# PROFIL LOKASI PENELLITIAN DAN HASIL PENELITIAN

## A. Profil Lokasi Penelitian

### 1. Kondisi Geografis

Secara geografis Desa Karanggayam memiliki luas wilayah 828.698 Ha., dan sebagian besar luas wilayahnya berupa lereng atau perbukitan yang mana letaknya berada di daerah dataran tinggi. Jarak yang harus ditempuh dari pusat Kota/Kabupaten Kebumen sampai ke wilayah Karanggayam mencapai 45,1 KM. Beberapa kendaraan yang bisa menjangkau daerah Karanggayam diantaranya adalah kendaraan pribadi seperti mobil dan sepeda motor. Waktu yang harus ditempuh dari pusat Kota/Kabupaten Kebumen untuk sampai di Desa Karanggayam jika menggunakan mobil kurang lebih sekitar 1 jam 50 menit, jika menggunakan sepeda motor maka waktu yang ditempuh lebih cepat yaitu 1 jam 27 menit. Dengan kondisi jalan yang sempit dan kondisi tanah yang tidak rata, maka masyarakat tidak bisa menambah laju kecepatan untuk dapat sampai di Desa Karanggayam dengan waktu yang lebih cepat. Adapun kendaraan umum yang dapat menjangkau wilayah Desa Karanggayam yaitu dengan angkutan pedesaan. Tentunya jika harus menggunakan angkutan pedesaan, waktu yang ditempuh lebih lama karena angkutan umum harus berhenti disetiap saat jika ada penumpang yang akan naik. Selanjtnya batas-batas wilayah Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

1. Utara : Desa Karangmojo
2. Selatan : Kecamatan Karanganyar

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

3. Barat : Desa Penimbun dan Kecamatan Karanganyar
4. Timur : Desa Kajoran dan Kecamatan Karanganyar.

**2. Struktur Kepemimpinan Desa Karanggayam**

Karanggayam merupakan suatu desa yang masih menggunakan satuan lingkungan setempat berupa padukuhan, RW, RT dan Desa Karanggayam sendiri dipimpin oleh seorang Kepala Desa. Kemudian Desa Karanggayam dibagi menjadi 7 padukuhan, diantaranya yaitu:

a. Padukuhan Karanggayam
b. Padukuhan Purwosari
c. Padukuhan Kradenan
d. Padukuhan Kaliterus
e. Padukuhan Purwodadi
f. Padukuhan Kaliwuluh
g. Padukuhan Mbatur.

Padukuhan Karanggayam merupakan padukuhan yang memiliki wilayah paling luas, dan padukuhan Karanggayam menjadi pusat pemerintahan Desa Karanggayam, karena letak Kantor Desa Karanggayam itu berada di padukuhan Karanggayam, sedangkan padukuhan yang memiliki luas wilayah yang paling kecil diantara padukuhan yang lainnya adalah padukuhan Mbatur. Karena wilayahnya yang terletak di dataran tinggi, sehingga jarak tempuh antara padukuhan yang satu dengan lainnya berjauhan. Contohnya seperti padukuhan Purwosadi dan padukuhan Kradenan. Masyarakat yang tinggal di padukuhan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

tersebut lebih memilih untuk melewati jalur yang ada di wilayah Kecamatan Karanganyar yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Karanggayam, karena lebih dekat jarak tempuh jika melewati Kecamatan Karanganyar. Jika ditempuh melewati Kecamatan Karanggayam, maka jaraknya akan lebih jauh dua kali lipat dari jarak yang ditempuh melalui Kecamatan Karanganyar. Namun kendala yang dihadapi jika masyarakat ingin melewati jalur alternatif melalui Kecamatan Karanganyar adalah kondisi jalan yang sempit dan berbatu membuat jalan itu hanya dapat dilewati oleh sepeda motor saja. Sehingga masyarakat yang menggunakan mobil harus tetap melewati jalan utama Kecamatan Karanggayam.

Desa Karanggayam terbagi menjadi 7 RW, 39 RT dengan jumlah Kartu Keluarga sebanyak 1.572 KK dan 497 KK adalah keluarga yang tidak mampu.[53] Selanjutnya tugas pokok dan fungsi aparatur Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

1. Kepala Desa

   Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Desa Karanggayam dijelaskan bahwa Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Desa mempunyai wewenang sebagai berikut:

   a. Memimpin penyelenggaraan Pemerintahan Desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama BPD.

[53] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekertaris Desa Karanggayam, Ruang Kantor Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

b. Mengajukan rancangan Peraturan Desa.

c. Menetapkan peraturan desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD.

d. Menyusun dan mengajukan rancangan peraturan desa mengenai APBDesa untuk dibahas dan ditetapkan bersama BPD.

e. Membina kehidupan masyarakat desa.

f. Membina perekonomian desa.

g. Mengkoordinasikan pembangunan desa dengan cara memfasilitasi dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, pengembangan, dan pelestarian pembangunan di desa.

h. Mewakili desanya didalam dan diluar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan Peraturan dan Perundang-undangan.

i. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.[54]

2. Sekertaris Desa

Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam dijelaskan bahwa Sekertaris Desa Karanggayam berkedudukan sebagai unsur staff pembantu Kepala Desa dan Sekertaris Desa mempunyai tugas menjalankan administrasi pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di desa serta memberikan pelayanan administratif kepada Kepala Desa. Dalam pelaksanaan tugas Sekertaris

[54] Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Pemerintahan Desa Karanggayam.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

Desa bertanggung jawab kepada Kepala Desa serta mempunyai fungsi sebagai berikut:

a. Melaksanakan urusan ketatausahaan seperti tata naskah, administrasi surat menyurat, arsip, dan ekspedisi;
b. Melaksanakan urusan umum seperti penataan administrasi perangkat desa, penyediaan prasarana perangkat desa dan kantor,penyiapan rapat, pengadministrasian aset, inventarisasi, perjalanan dinas, dan pelayanan umum
c. Melaksanakan urusan keuangan seperti pengurusan administrasi keuangan, administrasi sumber-sumber pendapatan dan pengeluaran, verifikasi administrasi keuangan, dan administrasi penghasilan Kepala Desa, Perangkat Desa, BPD, dan lembaga pemerintahan desa lainnya
d. Melakukan urusan perencanaan seperti menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja desa, menginventarisir data-data dalam rangka pembangunan, melakukan monitoring dan evaluasi program, serta penyusunan laporan.[55]

3. Kaur Pemerintahan

Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam dijelaskan bahwa tugas dan fungsi kaur pemerintahan, diantaranya yaitu:

a. Pelayanan pembuatan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga

[55] Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Pemerintahan Desa Karanggayam.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

b. Pelayanan Pembuatan Surat Keterngan Kematian, dan Akta Kematian

c. Pencatatan Perubahan Kepemilikan Tanah akibat dari jual beli, hibah, pemindahan hak atas tanah, wakaf, sesuai dengan keputusan tertentu.

d. Dan tugas lain yang diberikan oleh atasan.[56]

4. Kaur Umum

Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam dijelaskan bahwa tugas dan fungsi kaur umum, diantaranya yaitu:

a. Mencatat semua surat keputusan pengangkatan perangkat desa dan kepala dusun.

b. Mencatat keuangan desa yang termasuk dalam APBDesa.

c. Mencatat seluruh kekayaan desa, inventaris desa, urusan rumah tangga desa, kearsipan dan pelaporan.

d. Administrasi tugas pembuatan pungutan PBB dan penyetorannya.[57]

5. Kaur Pembangunan

Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam dijelaskan bahwa tugas dan fungsi kaur pembangunan diantaranya yaitu:

a. Mencatat urusan pembangunan, pelayanan kepada yang memerlukan SITU/SIUP/IMB.

[56] Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Pemerintahan Desa Karanggayam.

[57] Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Pemerintahan Desa Karanggayam.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

b. Mencatat pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh swadaya masyarakat atau program pembangunan yang ada di desa.
c. Mengembangkan perekonomian desa.
d. Serta tugas-tugas lain yang diberikan oleh atasan.

6. Kaur Keuangan

Dari informasi yang diperoleh melalui Dokumen Profil Desa Karanggayam dijelaskan dalam surat keputusan Kepala Desa Karanggayam bahwa Kaur Keuangan diangkat menjadi bendahara Desa Karanggayam yang mempunyai tugas dan fungsi mencatat keuangan penerimaan dan pengeluaran keuangan sesuai dengan anggaran penerimaan dan belanja desa, dan mencatat serta melaporkan kepada Kepala Desa Karanggayam bilamana menerima bantuan dari Pemerintah Kabupaten, Provinsi dan Pusat dengan menggunakan:

a. Buku kas umum.
b. Buku kas tunai.
c. Buku pembantu perincian objek penerimaan dan pengeluaran.
d. Administrasi pajak bumi dan Bangunan, penerimaan setoran dari kepala dusun/kolektor dan menyetorkan ke Bank.[58]

[58] Dokumen Profil Desa Karanggayam, Kantor Pemerintahan Desa Karanggayam.

### 3. Kondisi Sosiologis

Keadaan sosiologis Desa Karanggayam dapat dilihat dari data profil Desa Karanggayam, yaitu:[59]

Jumlah Penduduk : 6.025 Jiwa.

Laki-Laki : 3.100 Jiwa.

Perempuan : 2.925 Jiwa.

Dalam hal kependidikan, di Desa Karanggayam terdapat 1 bangunan Sekolah Menengah Pertama yaitu: SMPN 1 Karanggayam, serta 5 bangunan Sekolah Dasar, yaitu: SDN 1 Karanggayam, SDN 2 Karanggayam, SDN 3 Karanggayam, SDN 1 Keradenan dan SDN Purwosari dengan jumlah guru sebanyak 35 orang PNS dan 8 orang lainnya guru non-PNS. Mayoritas masyarakat desa Karanggayam usia anak-anak hingga remaja lebih memilih untuk belajar/sekolah di wilayah yang dekat dengan tempat tinggal mereka. Sedangkan untuk usia dewasa lebih memilih untuk belajar/sekolah diluar wilayah Kecamatan Karanggayam.[60]

Masyarakat Desa Karanggayam pada umumnya merupakan masyarakat dengan keadaan ekonomi menengah kebawah karena mayoritas masyarakat Desa Karanggayam bekerja sebagai petani khususnya petani tembakau dan usaha lainnya seperti membuat kreasi makanan yang berbahan dasar singkong. Karena

[59] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekertaris Desa Karanggayam, Ruang Kantor Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

[60] *https://kec-karanggayam.kebumenkab.go.id/*, (akses 1 Mei 2017).

jenis tanah di wilayah Desa Karanggayam sangat cocok untuk ditanami singkong, sehingga tidak heran jika disetiap rumah yang berada di Desa Karanggayam memiliki tanaman sinkong. Jumlah penduduk di Desa Karanggayam pada tahun 2015 yaitu sebanyak 6.025 jiwa. Dan pada umumnya penduduk usia produktif di Desa Karanggayam lebih memilih untuk pergi bekerja atau bersekolah keluar dari wilayah Karanggayam. Beberapa kota besar yang menjadi pilihan yaitu Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi, Bandung, Semarang, Surabaya, Yogyakarta, Purwokerto dan sejumlah kota besar di luar pulau seperti Sumatera, Bali, dan Kalimantan yang dianggap lebih maju dari tempat asalnya.

Agama yang dianut masyarakat Desa Karanggayam adalah Islam dan Kristen. Namun mayoritasnya adalah Islam. Berikut beberapa jumlah tempat ibadah yang letaknya merata di wilayah Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

1. Masjid An'nur
2. Masjid Al'jihad
3. Masjid Nurul Iman
4. Masjid Darussalam.

Adapun beberapa musholla yang terdapat di masing-masing padukuhan, diantaranya yaitu:

1. Padukuhan Karanggayam : Musholla Nurul Iman
2. Padukuhan Purwosari : Musholla At-Taqwa
3. Padukuhan Kradenan : Musholla Nurul Bayan
4. Padukuhan Kaliterus : Musholla Al-Falah

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

5. Padukuhan Purwodadi : Musholla Al-Mujahidin
6. Padukuhan Kaliwuluh : Musholla Al-Ikhlas
7. Padukuhan Mbatur : Musholla Nurul jannah.[61]

## B. Kondisi Kepemilikan Tanah di Desa Karanggayam

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen, terkait dengan kondisi kepemilikan tanah yang ada di Desa Karanggayam menurut Djasirun Kepala Desa Karanggayam menyatakan bahwa dari 4.940 jumlah bidang tanah sesuai dengan jumah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) yang ada di Desa Karanggayam, tanah yang sudah didaftarkan sebanyak 1.482 bidang atau 30% dari bidang tanah yang ada, dan selebihnya belum didaftarkan oleh pemiliknya. Dan sebanyak 3.458 bidang tanah yang belum bersertifikat hanya dapat dibuktikan dengan SPPT sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah dan bangunan.[62]

Banyaknya masyarakat Desa Karanggayam yang belum melakukan sertifikasi terhadap tanahnya menurut Bambang Budi Sanyoto, S.H Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adalah

[61] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekertaris Desa Karanggayam, Ruang Kantor Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

[62] Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

karena faktor finansial. Untuk melakukan sertifikasi tanah bukanlah nominal yang kecil, khususnya bagi mayoritas masyarakat kami yang umumnya berprofesi sebagai petani tradisional. Jangankan untuk melakukan proses sertifikasi tanah, untuk membiayai keberlangsungan kehidupan mereka sehari-hari saja mereka sudah cukup kewalahan.[63]

Selanjutnya Apriyani Elly Sabeti Sekertaris Desa Karanggayam mengemukakan bahwasanya di samping mahalnya proses pembiayaan proses sertifikasi tanah, masyarakat Karanggayam juga masih beranggapan bahwasanya dengan bukti kepemilikan tanah melalui alat bukti seperti girik, ketitir dan lain-lain masih dapat menjamin kepemilikan tanah mereka secara aman.[64]

Peralihan tanah girik biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian dibagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan tersebut biasanya dilakukan dihadapan Lurah atau Kepala Desa. Namun demikian, banyak juga masyarakat Desa Karanggayam yang hanya melakukannya dengan didasarkan pada kepercayaan dari para pihak saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusuri kepemilikannya. Hal itu kemudian yang menjadi penyebab seringnya terjadi jual beli tanah yang hanya

[63] Wawancara dengan Bambang Budi Sanyoto, Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Ruang Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Tanggal 5 Mei 2017.

[64] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekretaris Desa Karanggayam, Ruang Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

berstatus Letter C, seperti yanag terjadi di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

# BAB IV

# ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI DESA KARANGGAYAM PADA TAHUN 2013-2015

## A. Jual Beli Tanah di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen

### 1. Bentuk Jual Beli Tanah di Desa Karanggayam

Terdapat beberapa bentuk jual beli tanah yang terjadi di Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

a. Jual Lepas (*adol plas*)

Jual lepas merupakan penyerahan tanah untuk selama-lamanya dari pemilik tanah kepada pihak lain yaitu pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dengan pihak lain yaitu pembeli.

b. Jual Gadai (*adol gadai*)

Jual gadai adalah penyerahan tanah oleh penjual kepada pembeli dengan harga tertentu dan dengan hak menebusnya kembali yang artinya pemilik tanah (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

c. Jual Tahunan (*adol tahunan*)

Jual tahunan artinya pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain yaitu pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atsa dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Adapun beberapa macam sifat jual beli tanah yang ada di Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

1. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka pada saat itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tersebut. Jika ada sisa dari harga yang belum dibayarkan maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.
2. Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa Setempat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual tanah tersebut tidak melangar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa ini menjadi “terang” bukan “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

**2. Macam-Macam Tanah Tidak Bersertifikat di Desa Karanggayam**

Terdapat beberapa macam sebutan untuk tanah yang tidak bersertifikat di Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:[65]

a. Letter C

Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan tanah yang yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Bukti berupa catatan tanah tersebut diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan letter C sangat jarang dibahas atau dikemukakan.

Buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga dapat memicu terjadinya permasalahan yang timbul dikemudian hari karena kurangnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Adapun kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan, sedangkan induk dari kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

[65] Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

b. Petok D

Tanah Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat setempat. Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, Petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah di Indonesia. Pada saat itu Petok D memiliki nilai yang sama dengan sertifikat tanah. Sedangkan setelah tahun 1961 Petok D tidak lagi memiliki nilai yang sama dengan sertifikat melainkan dibuat hanya sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah. Jadi, tidak lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah.

c. Girik

Girik merupakan tanah yang diakui secara adat namun belum bersertifikat dan belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah girik merupakan istilah populer dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum di konversi menjadi salah satu tanah hak tertentu seperti: hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tanah girik atau tanah bekas hak milik adat ini merupakan tanah yang dikuasai masyarakat dalam keadaan belum bersertifikat, oleh karenanya ditandai dengan surat girik. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

d. Bengkok

Dalam sistem agraria di Pulau Jawa, tanah bengkok adalah lahan garapan milik desa dan tanah bengkok merupakan tanah atau lahan yang secara adat dimiliki sendiri untuk kepala desa atau perangkat desa sebagai kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaan yang dilakukan. Tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya.

**3. Praktik Jual Beli Tanah yang Berstatus Letter C di Desa Karanggayam pada Tahun 2013-2015**

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen pada tahun 2013-2015, terdapat beberapa bukti telah terjadi jual beli tanah yang berstatus Letter C yang dilakukan oleh masyarakat Desa Karanggayam, diantaranya yaitu:

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

1. Surat Pernyataan Telah Menjual Tanah pada Tahun 2013

Pada tanggal 23 September 2013 Parijo menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. ... Verponding Indonesia/SPPT Nop 045-0033 Persil 175 Klas DIII Tanah Negara) seluas 888 $M^2$ yang terletak di Blok Situ RT 08 RW 02 Padukuhan Karanggayam, Desa Karanggayam kepada Sanmiarso dengan hasil penjualan sejumlah Rp 2.500.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam dan saksi lainnya

yaitu Sigit Jatmiko, Basimin, Mujiyono, Apriyani, Mahyudi, dan Slamet Riyanti. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Parijo a/n Rantama sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

2. Surat Pernyataan Telah Menjual Tanah pada Tahun 2014

Pada tanggal 26 Januari 2014 Sartiyem menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. 781 Verponding Indonesia/SPPT Nop 019-0043 Persil 74 Klas S II Tanah Negara) seluas 183 $M^2$ yang terletak di Blok Kaliwuluh Padukuhan Kaliwuluh, Desa Karanggayam kepada Sudarmin dengan hasil penjualan sejumlah Rp 18.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam dan saksi lainnya yaitu Sigit Jatmiko, Basimin, Apriyani, Mujiyono, Mahyudi, Mujo Suprapto, Moh. Muslih, dan saksi penjual yaitu Abdul Kosim, dan Sawikem. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Sartiyem sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

Pada tanggal 2 April 2014 Muji Utomo menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. terlampir Verponding Indonesia/SPPT Nop 039-0001 Persil 127 Klas D Tanah Negara) seluas 473 $M^2$ yang terletak di Padukuhan Kradenan, Desa Karanggayam kepada Jamingun dengan hasil penjualan sejumlah Rp 7.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam dan saksi lainnya yaitu Mujiyono, Sigit Jatmiko, Basimin, Apriyani, Sadimin, Sugiyono, Purwa Wijaya, Slamet Riyanti, Sardan, dan Sakim. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT

PBB yang dimiliki oleh Muji Utomo a/n Madarjo sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

Pada tanggal 25 Mei 2014 Kaisem/Andri Budi Santoso menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. terlampir Verponding Indonesia/SPPT No 020-0002-0 Persil 85 Klas S III Tanah Negara) seluas 836 $M^2$ yang terletak di jalan/blok Kedungsumur RT 03 RW 03 Padukuhan Purwodadi, Desa Karanggayam kepada Supriyanti dengan hasil penjualan sejumlah Rp 30.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam dan saksi lainnya yaitu Mujiyono, Sigit Jatmiko, Apriyani, Turiman, Patah, S.Sos., dan Lamijan. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Kasiem/Andri Budi Santoso a/n Bolot Santoso sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

3. Surat Pernyataan Telah Menjual Tanah pada Tahun 2015

Pada tanggal 21 September 2015 Ny. Sukardiati atas Kuasa Tuan Sekarto menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. 1403 Verponding Indonesia/SPPT No 025-0015 Persil 17 Klas SI Tanah Negara) seluas 3.701 $M^2$ yang terletak di blok Wates Padukuhan Mbatur, Desa Karanggayam kepada Purwanto dengan hasil penjualan sejumlah Rp 50.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam, saksi aparat desa yaitu Sigit Jatmiko, Apriyani, Basimin, Mahyudi, Slamet Riyanti, Hadi Mulyono, Sugiyono, Kadir, saksi pembeli yaitu Suparno dan Wahrudin, saksi penjual yaitu Sukardiati, Eka Diah Lestari, dan Arityas

Susilowati. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Ny. Sukardiati atas Kuasa Tuan Sekarto sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

Pada tanggal 30 September 2015 Radiono menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. terlampir Verponding Indonesia/SPPT Nop 020-0044.0 Persil 85 Klas S II Tanah Negara) seluas 1779 $M^2$ yang terletak di blok Kedung Sumur Padukuhan Purwodadi, Desa Karanggayam kepada Hadi Suwito Sakin dengan hasil penjualan sejumlah Rp 10.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam, saksi aparat desa yaitu Mujiyono, Apriyani, Mahyudi, Basimin, Sigit Djatmiko, Turiman, Mujo Suparto, Kasmo Wigati, Musriarjo, Mawireja, dan saksi penjual yaitu Tien Ngatinem, Ruslani, dan Radiono. Jual beli tanah tersebut didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Radiono a/n Rasiban Hadi Suwito Alm. sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

Pada tanggal 12 November 2015 Ahmad Rajimin binti Ny. Sinah Alm. menjual sebidang tanah (Hak Milik Adat C No. 660 Verponding Indonesia/SPPT No 006-0150 Persil 37 Klas SII Tanah Negara) seluas 1900 $M^2$ yang terletak di blok Wates Padukuhan Mbatur, Desa Karanggayam kepada Saryono dengan hasil penjualan sejumlah Rp 35.000.000,-. Jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Djasirun Kepala Desa Karanggayam, saksi aparat desa yaitu Apriyani, Sigit Djatmiko, Basimin, Mujiyono, Slamet Riyanti, Rusli Ahmad, Kasim Hadi S., Darsono, dan saksi penjual yaitu Narto Bin Tawireja Alm. Dan Saeri Bin Ny. Jasih Alm. Jual beli tanah tersebut

didasarkan atas SPPT PBB yang dimiliki oleh Ahmad Rajimin binti Ny. Sinah Alm. a/n Takrama Sinem B. sebagai seorang yang hendak menjual tanahnya.

Pada umumnya praktik jual beli terhadap tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam dilaksanakan secara adat, yaitu dilakukan dihadapan Kepala Desa Karanggayam, bukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Adapun tahapan dari jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam menurut hasil penelitian yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:[66]

1. Penjual dan pembeli datang bersama-sama ke lokasi tanah yang akan dijual untuk melihat keadaan fisik tanah.
2. Penjual memperlihatkan surat-surat tanahnya kepada calon pembeli.
3. Sebelum melakukan jual beli pastikan terlebih dahulu bahwa SPPT yang dipakai adalah asli.
4. Calon pembeli meminta bukti pembayaran PBB dari tanah yang akan dijual.
5. Meminta surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan atau Kepala Desa yang menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam sengketa.
6. Meminta surat keterangan riwayat tanah dari Kelurahan/Kecamatan atau Kepala Desa yang menjelaskan dari mana dan siapa saja pemilik tanah tersebut sebelumnya sampai saat ini.

[66] Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

7. Meminta surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan atau Kepala Desa bahwa tanah tersebut sedang tidak diperjual-belikan kepada siapapun dan tanah yang akan dijual tidak sedang dijaminkan kepada pihak lain.
8. Penjual dan pembeli yang telah sepakat mengenai harganya, kemudian bersama-sama menghadap ke Ketua Rukun Tetangga (RT) dan Ketua Rukun Warga (RW) untuk memberitahukan mengenai jual-beli tanah tersebut dan selanjutnya Kepala Dusunnya ikut dilibatkan dalam proses jual-beli tersebut.
9. Terhadap jual beli tanah yang berstatus Letter C, wajib dilakukan dihadapan Kepala Desa dengan diharidi oleh para saksi diantaranya adalah perangkat Desa Karanggayam, Ketua RT dan RW, kemudian masyarakat yang tinggal di sebelah timur, barat, utara dan selatan tanah yang akan dijual. Disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
10. Setelah kedua belah pihak menyatakan sepakat untuk melakukan jual beli tanah di hadapan Kepala Desa Karanggayam, kemudian pembayaran harga dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak antara penjual dengan pembeli.
11. Selanjutnya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka pada saat itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

pada saat penyerahan hak tidak harus lunas dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tersebut. Karena pembayaran harga yang dilakukan di hadapan Kepala Desa hanya formalitas saja. Jika ada sisa dari harga yang belum dibayarkan maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

12. Kepala Desa membuatkan surat pernyataan telah menjual tanah yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Desa, para pihak yaitu penjual dan pembeli, dan juga para saksi.
13. Langkah selanjutnya adalah Kantor Desa melakukan perubahan balik nama/mutasi pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)/surat girik yang tercantum dalam Buku C Desa melalui Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen. Semula SPPT atas nama penjual, kemudian diubah menjadi atas nama pembeli sebagai pemegang SPPT yang baru.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Tunai yang berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian

atau seluruh harga tanah tersebut. Terang yang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata yaitu menunjukkan akta yang dibuat di hadapan PPAT yang telah ditandatatangani oleh kedua belah pihak.

Sehingga aturan tentang jual beli tanah menurut ketentuan UUPA merupakan tindakan hukum berupa penyerahan hak milik atas tanah untuk selamanya dari penjual kepada pembeli yang diikuti secara bersamaan pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli tersebut harus dilaksanakan dihadapan PPAT karena beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dibuatkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Berdasarkan uraian di atas, praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C yang terjadi di Desa Karanggayam jika ditinjau dari aturan Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia, jual beli tanah tersebut sesuai dengan aturan jual beli tanah yang bersifat terang dan tunai. Hal itu dapat dilihat dari praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam dilakukan di hadapan Kepala Desa dan saksi lainnya. Selanjutnya jual beli tanah berstatus Letter C di Desa Karanggayam, proses pembayaran harga tanah yang dijual dilakukan pada saat itu juga dihadapan seluruh saksi. Meskipun pembayarannya tidak harus dibayarkan secara tunai, sisa pembayaran harga tetap dianggap sebagai utang antara pembeli kepada penjual.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Selanjutnya jika ditinjau dari ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun yang dimaksud dengan akta PPAT dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016 adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam peraturan ini perbuatan hukum jual beli terhadap hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, karena akta yang dibuat oleh PPAT akan dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dalam hal ini yaitu jual beli. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

*Pertama,* PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanahatau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

*Kedua,* perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut:

a. jual beli;

b. tukar menukar;

c. hibah;

d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

e. pembagian hak bersama;

f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;

g. pemberian Hak Tanggungan;

h. pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Kemudian, mengenai wilayah kerja PPAT, disebutkan dalam Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. Karena itu, untuk pengurusan pengalihan hak atas tanah yang berlokasi di wilayah Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen, dapat dilakukan oleh PPAT di wilayah lain selama masih di dalam Provinsi Jawa Tengah.

Untuk melayani masyarakat dalam permbuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 2016, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

1) Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;

2) Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan proram-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT Khusus.

Jadi berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, perbuatan hukum jual beli atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Selanjutnya pengurusan pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli dalam peraturan ini bukan dilakukan oleh Notaris, tetapi dilakukan oleh PPAT. Karena PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tentang pertanahan. Dan PPAT yang berwenang untuk membuat akta jual-beli tanah yang berlokasi di wilayah Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen adalah PPAT yang berkedudukan di Provinsi Jawa Tengah.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## B. Latar Belakang Sosiologis Jual Beli Tanah yang Berstatus Letter C di Desa Karanggayam

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis yang menjadi latar belakang terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam secara sosiologis, diantaranya yaitu:

1. Secara umum kendala yang dialami oleh masyarakat Karanggayam untuk melakukan proses sertifikasi tanah adalah karena faktor finansial. Untuk

melakukan sertifikasi tanah bukanlah nominal yang kecil, khususnya bagi mayoritas masyarakat Desa Karanggayam yang umumnya berprofesi sebagai petani tradisional. Jangankan untuk melakukan proses sertifikasi tanah, untuk membiayai keberlangsungan kehidupan mereka sehari-hari saja mereka sudah cukup kewalahan.[67] Mungkin perlu solusi alternatif dari pemerintah, terutama perihal bukti kepemilikan terhadap tanah mereka, pemerintah seyogyanya mengadakan pembuatan sertifikat tanah massal secara cuma-cuma agar masyarakat kami yang mayoritas dengan tingkat perekonomian menengah ke bawah dapat mengakses layanan tersebut secara optimal.

2. Di samping mahalnya proses pembiayaan proses sertifikasi tanah, masyarakat Karanggayam juga masih beranggapan bahwasanya dengan bukti kepemilikan tanah berupa surat girik, ketitir, SPPT dan lain-lain masih dapat menjamin kepemilikan tanah mereka secara aman.[68] Pola pikir semacam ini mungkin sedikit demi sedikit perlu dirubah karena berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, keberadaan sertifikat tanah menjadi hal yang utama untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah mereka di masa yang akan datang.
3. Proses jual beli tanah yang terjadi di Desa Karanggayam pada umumnya melalui pendekatan kultur budaya yang sudah secara turun-temurun dilakukan oleh masyarakat Karanggayam. Selama ini masyarakat Desa

[67] Wawancara dengan Sarmi, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Sarmi, Tanggal 6 Mei 2017.

[68] Wawancara dengan Nasem, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Nasem, Tanggal 6 Mei 2017.

Karanggayam melakukan transaksi jual beli tanah dengan sistem jual beli di bawah tangan. Kami hanya memanggil Kepala Desa, Perangkat Desa, tokoh masyarakat serta sedikitnya dua orang sebagai saksi dalam proses transaksi tersebut. Sejauh ini belum ada konflik yang terjadi di masyarakat kami karena persoalan sengketa tanah, khususnya akibat ketiadaan alat bukti berupa kepemilikan sertifikat tanah.[69]

4. Faktor lain yang membuat masyarakat kurang memperhatikan kepemilikan sertifikat tanah adalah karena mekanisme proses pembuatan sertifikat tanah yang berlangsung selama ini cenderung berbelit-belit sehingga memakan proses dan waktu yang lama. Akibatnya antusiasme masyarakat untuk melakukan sertifikasi terhadap tanahnya semakin berkurang. Adapun menurut Masinah yang berpendapat bahwa masyarakat lebih memilih untuk bertani atau melakukan pekerjaan lain yang menurutnya bisa mendapatkan penghasilan daripada harus mengurus proses sertifikasi yang prosedurnya terlalu berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama.[70]
5. Selanjutnya faktor yang menyebabkan seringnya terjadi jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam, karena kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya administrasi pertanahan. Sehingga masih banyak tanah yang berstatus Letter C dan hanya dapat dibuktikan dengan SPPT sebagai bukti pembayaran pajak tahunan dari pemilik tanah.

[69] Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

[70] Wawancara dengan Masinah, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Masinah, Tanggal 6 Mei 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

6. Nama kepemilikan dasar/alas hak tanah yang akan dijual tidak sesuai dengan pemohon. Tanah yang dijual merupakan tanah warisan dan belum dilakukan balik nama terhadap bukti kepemilikan tersebut. Sehingga bukti SPPT yang akan dijadikan sebagai dasar untuk melakukan jual beli tanah bukan atas nama penjual, melainkan masih atas nama orang tua atau keluarga yang sudah meninggal.
7. Untuk memudahkan proses peralihan haknya karena proses peralihan hak terhadap jual beli tanah yang berstatus Letter C prosesnya lebih mudah dan cepat.

Masih adanya masyarakat yang melakukan proses jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karangayam menurut pandangan Djasirun selaku Kepala Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam selama ini masyarakat melakukan proses tersebut aman-aman saja dan tidak ada sengketa sampai pada saat ini. Karena pada umumnya proses jual beli yang terjadi di desa ini ketika kesepakatan terjadi antara penjual dan pembeli, maka semua ahli waris juga ikut menandatangani surat pernyataan tersebut. Hal itu dilakukan untuk menguatkan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.[71]

Menurut Apriyani Elly Sabeti, Pemerintah Kabupaten Kebumen dan Pemerintah Desa/Kecamatan Karanggayam sudah melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan proses pendaftaran tanah dan jual beli tanah.[72] Hal itu

[71]Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

[72] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekretaris Desa Karanggayam, Ruang Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

dapat dilihat dari adanya Program Operasi Nasional Agraria (PRONA). PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi; adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyeselaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat. PRONA merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah.

Di Desa Karanggayam, terahir diselenggarakannya PRONA oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen, pada tahun 2012. Menurut pendapat Apriyani Elly Sabeti, pada saat itu tidak banyak masyarakat Desa Karanggayam yang memanfaatkan kegiatan PRONA yang dilakukan di Desa Karanggayam. Karena tidak banyak masyarakat Desa Karanggayam yang kemudian mendaftarkan tanah

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

mereka yang masih berstatus Letter C untuk kemudian dijadikan sebagai sertifkat tanah.[73]

Seharusnya masyarakat Desa Karanggayam bisa memanfaatkan kegiatan PRONA yang diselenggarakan langsung oleh Kantor Pertanahan Kebumen, karena dengan adanya PRONA akan sangat membantu masyarakat Desa Karanggayam yang hendak mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali dengan biaya yang cukup murah, prosesnya yang cepat dan mudah karena diurus langsung oleh panitia pelaksana kegiatan PRONA. Dengan memanfaatkan PRONA masyarakat Desa Karanggayam yang akan mendaftarkan tanahnya cukup dengan membayar biaya operasionalnya saja. Jika dibandingkan dengan proses pembuatan sertifikat yang dilakukan secara individu dengan proses yang berbelit-belit dan memakan waktu yang cukup lama, PRONA jauh lebih mudah jika dimanfaatkan semaksimal mungkin oleh masyarakat Desa Karanggayam.

Terkait dengan proses pendaftaran tanah terhadap tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam, diperlukan adanya kesadaran dari masing-masing masyarakat Desa Karanggayam terkait dengan proses administrasi pertanahan, untuk segera mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan setempat. Karena dengan didaftarkannya tanah yang berstatus Letter C diharapkan dapat mengurangi terjadinya jual beli tanah yang berstatus Letter C.

[73] Wawancara dengan Apriyani Elly Sabeti, Sekretaris Desa Karanggayam, Ruang Sekdes Karanggayam, Tanggal 28 April 2017.

# BAB V

# PENUTUP

## A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian tentang praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen pada tahun 2013-2015, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam pada pelaksanaannya pihak penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan jual beli tanah di hadapan kepala desa dan sedikitnya dua orang saksi yang dianggap mengetahui objek yang akan dijual. Proses penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli bersamaan dengan proses pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang wajib dilakukan di hadapan seluruh saksi. Jual beli tanah yang terjadi di Desa Karanggayam hanya didasarkan atas Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Adapun bukti dari jual beli tanah tersebut berupa surat pernyataan telah menjual tanah yang dibuat oleh kepala desa. Selanjutnya bukti jual beli tanah yang sudah ditandatangani oleh kepala desa dan semua saksi, digunakan sebagai dasar untuk melakukan proses peralihan/balik nama terhadap SPPT yang semula atas nama penjual kemudian beralih menjadi atas nama pembeli. Proses peralihan tersebut dilakukan melalui kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Kebumen.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

2. Latar belakang sosiologis jual beli tanah yang berstatus Letter C di Desa Karanggayam yaitu:
    a. Secara umum kendala yang dialami oleh masyarakat Karanggayam untuk melakukan proses sertifikasi tanah adalah karena faktor finansial. Untuk melakukan sertifikasi tanah bukanlah nominal yang kecil, khususnya bagi mayoritas masyarakat Desa Karanggayam yang umumnya berprofesi sebagai petani tradisional. Jangankan untuk melakukan proses sertifikasi tanah, untuk membiayai keberlangsungan kehidupan mereka sehari-hari saja mereka sudah cukup kewalahan.
    b. Di samping mahalnya proses pembiayaan proses sertifikasi tanah, masyarakat Karanggayam juga masih beranggapan bahwasanya dengan bukti kepemilikan tanah berupa surat girik, ketitir, SPPT dan lain-lain masih dapat menjamin kepemilikan tanah mereka secara aman.
    c. Proses jual beli tanah yang terjadi di Desa Karanggayam pada umumnya melalui pendekatan kultur budaya yang sudah secara turun-temurun dilakukan oleh masyarakat Karanggayam. Selama ini masyarakat Desa Karanggayam melakukan transaksi jual beli tanah dengan sistem jual beli di bawah tangan. Kami hanya memanggil Kepala Desa, Perangkat Desa, tokoh masyarakat serta sedikitnya dua orang sebagai saksi dalam proses transaksi tersebut.
    d. Faktor lain yang membuat masyarakat kurang memperhatikan kepemilikan sertifikat tanah adalah karena mekanisme proses pembuatan sertifikat tanah yang berlangsung selama ini cenderung berbelit-belit

sehingga memakan proses dan waktu yang lama. Akibatnya antusiasme masyarakat untuk melakukan sertifikasi terhadap tanahnya semakin berkurang.

e. Masih banyak tanah yang berstatus Letter C dan hanya dapat dibuktikan dengan SPPT sebagai bukti pembayaran pajak tahunan dari pemilik tanah.

f. Nama kepemilikan dasar/alas hak tanah yang akan dijual tidak sesuai dengan pemohon.

g. Untuk memudahkan proses peralihan haknya karena proses peralihan hak terhadap jual beli tanah yang berstatus Letter C prosesnya lebih mudah dan cepat.

**B. Saran**

1. Diperlukan adanya kegiatan penyuluhan-penyuluhan secara intensif baik dari Kantor Pertanahan maupun Kantor Desa kepada masyarakat terkait dengan tata cara-cara mendaftarkan tanah dan pentingnya pendaftaran tanah agar masyarakat dapat mengerti dan memahami tentang hukum pertanahan dan masyarakat bisa lebih mengetahui hak-haknya dibidang pertanahan.
2. Kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah, diharapkan untuk segera mendaftarkan tanahnya apabila sudah mempunyai biaya untuk mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan setempat agar memperoleh sertifikat. Karena menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sertifikat merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Sehingga dengan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

adanya bukti berupa sertifikat tanah masyarakat tidak lagi melakukan proses jual beli terhadap tanah yang berstatus Letter C.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

# DAFTAR PUSTAKA

## Undang-undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Tambahan Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## Buku

Abdurrahman, Muslan, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press, 2009.

Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

AP, Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*, Bandung: Mandar Maju, 2009.

Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.

Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media, 2009.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003.

Ismaya, Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011.

Kountur, Ronny, *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Jakarta: PPM, 2004.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Manan, Bagir, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Bandung: Mandar Maju, 1995.

MD, Moh. Mahfud, *Politik Hukum di Indonesia*, Jakarta: PT Pustaka LP3ES Indonesia, 2001.

Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar,* Yogyakarta: Liberty, 2002.

_____, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998.

Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 2013.

Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, l99l.

_____, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

Rashid, Harun Al, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Ghalia Imdonesia, 1987.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.

Sangsung, Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008.

_____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.

_____, *Perolehan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

_____, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001.

Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet Boek)*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1996.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermassa, 2001.

Sukandarrumidi, *Metode Penelitian*, Cetakan Ke-4, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.

Surahman, Winarno, *Pengantar Ilmiah*, Bandung: CV. Tarsito, 1982.

**Lain-lain**

Kurniawan, Hendri Rahmad, *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Jual Beli Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman*, Skripsi, Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2012.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Rohman, Fathur, *Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Banyu Biru Kecamatam Dukuh Kabupaten Megelang*, Skripsi, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

Sunanda, Budi, Amiruddin A. Wahab, Muzakir Abubakar, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian Putusan di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor: 11 / Pdt.G / 2008 / PN-BIR, tanggal 23 Februari 2009)*, Jurnal, *http://prodipps.unsyiah.ac.id/Jurnalilmiah/images/Jurnal/.*

Uliya, Fitri Shofi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah di Kelurahan Cokrodiningrat Kecamatan Jetis, Yogyakarta*, Skripsi, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2006.

Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*. Jakarta: BPN RI.

Agussalam Nasution, Makalah Hukum Agraria: "*Teori Hukum Pertanahan yang Pernah Berlaku di Indonesia*", *http:agussalamn.blogspot.co.id/2012/04/makalah-hukum.*

*http://npslawoffice.com/pengertian-jual-beli-secara-umum.*

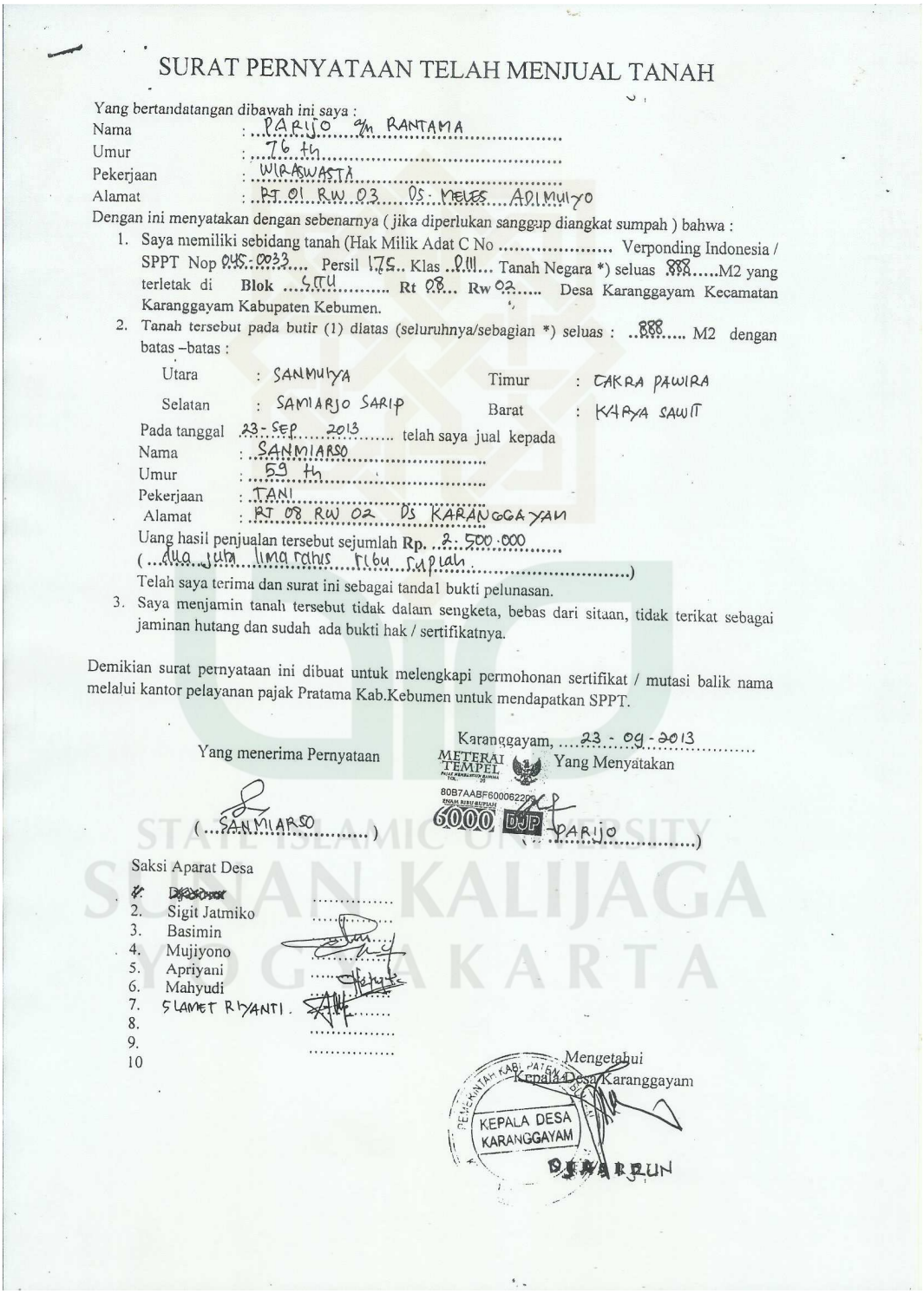
*https://kec-karanggayam.kebumenkab.go.id.*

*https://landasanteori.com/2015/09/pengertian-perjanjian-jual-beli.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## LAMPIRAN-LAMPIRAN

## Lampiran I Bukti Telah Menjual Tanah Tahun 2013-2015



SURAT PERNYATAAN TELAH MENJUAL TANAH

Yang bertandatangan dibawah ini saya :
Nama : PARIJO s/n RANTAMA
Umur : 76 th
Pekerjaan : WIRASWASTA
Alamat : RT 01 RW 03 Ds. MELES ADIMULYO

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya ( jika diperlukan sanggup diangkat sumpah ) bahwa :

1. Saya memiliki sebidang tanah (Hak Milik Adat C No ..... Verponding Indonesia / SPPT Nop 045-0033 Persil 175 Klas D.III Tanah Negara *) seluas 888 M2 yang terletak di **Blok** SATU **Rt** 08 **Rw** 02 Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.
2. Tanah tersebut pada butir (1) diatas (seluruhnya/sebagian *) seluas : 888 M2 dengan batas –batas :

   Utara : SANMULYA — Timur : CAKRA PAWIRA
   Selatan : SAMIARJO SARIP — Barat : KARYA SAWIT

   Pada tanggal 23-SEP 2013 telah saya jual kepada
   Nama : SANMIARSO
   Umur : 59 th
   Pekerjaan : TANI
   Alamat : RT 08 RW 02 DS KARANGGAYAM
   Uang hasil penjualan tersebut sejumlah **Rp.** 2.500.000
   ( dua juta lima ratus ribu rupiah )
   Telah saya terima dan surat ini sebagai tanda1 bukti pelunasan.
3. Saya menjamin tanah tersebut tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan sudah ada bukti hak / sertifikatnya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk melengkapi permohonan sertifikat / mutasi balik nama melalui kantor pelayanan pajak Pratama Kab.Kebumen untuk mendapatkan SPPT.

Karanggayam, 23 - 09 - 2013

Yang menerima Pernyataan — Yang Menyatakan

METERAI TEMPEL 6000 DJP

( SANMIARSO ) ( PARIJO )

Saksi Aparat Desa

1. [illegible]
2. Sigit Jatmiko
3. Basimin
4. Mujiyono
5. Apriyani
6. Mahyudi
7. SLAMET RIYANTI
8. .....
9. .....
10 .....

Mengetahui
Kepala Desa Karanggayam

KEPALA DESA KARANGGAYAM

DIYARJUN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

# SURAT PERNYATAAN TELAH MENJUAL TANAH

*Yang bertandatangan dibawah ini saya :*

Nama : **Sartiyem**
Umur : 78 Tahun
Pekerjaan : -
Alamat : Rt 02 Rw 01 Desa Karangkemiri, Kec. Karanganyar

*Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya ( jika diperlukan sanggup diangkat sumpah ) bahwa :*

1. Saya memiliki sebidang tanah (Hak Milik Adat C No **781** Verponding Indonesia / SPPT Nop **019 - 0043** Persil **74** Klas **S II** Tanah Negara *) seluas **183** M2 yang terletak di **Blok Kaliwuluh** Desa Karanggayam.
2. Tanah tersebut pada butir (1) diatas (seluruhnya/sebagian *) seluas : **183 M2** dengan batas –batas :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Utara | : | Sakirah dan Jalan | Timur | : | Jasun |
| Selatan | : | Sastrorejo | Barat | : | Jalan Lingkungan |

Pada hari Minggu, tanggal 26 Januari 2014 telah saya jual kepada

Nama : **Sudarmin**
Umur : 53 Tahun
Pekerjaan : Guru
Alamat : Rt 01 Rw 01 Desa Karanggayam, Kec. Karanggayam

Uang hasil penjualan tersebut sejumlah **Rp. 18.000.000,- ( Delapan belas juta rupiah )**
Telah saya terima dan surat ini sebagai tanda bukti pelunasan.

3. Saya menjamin tanah tersebut tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan belum ada bukti hak / sertifikatnya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk melengkapi permohonan sertifikat / mutasi balik nama melalui kantor pelayanan pajak Pratama Kab.Kebumen untuk mendapatkan SPPT.

Karanggayam, 26 Januari 2014

Yang menerima Pernyataan

( Sudarmin)

Yang Menyatakan

( Sartiyem )

Saksi Aparat Desa

1. Sigit Jatmiko .....
2. Basimin .....
3. Apriyani .....
4. Mujiyono .....
5. Mahyudi .....
6. Mujo Suparto .....
7. Moh.Muslih .....

Ahli Waris Ikut Bertanggungjawab :

1. Abdul Kosim .....
2. Sawikem .....

Mengetahui
Kepala Desa Karanggayam

DJASIRUN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

# SURAT PERNYATAAN TELAH MENJUAL TANAH

*Yang bertandatangan dibawah ini saya :*

Nama : Ny.Sukardiati Atas Kuasa Tuan Soekarto
Umur : 72 Tahun
Pekerjaan : Pensiunan Guru
Alamat : Jln. Kober Gg.Mayang No.12 Rt 05 Rw 05
: *Purwokerto Barat*

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya ( jika diperlukan sanggup diangkat sumpah ) bahwa :

1. Saya memiliki sebidang tanah (Hak Milik Adat C No **1403** Verponding Indonesia / SPPT No **025 - 0015** Persil **17** Klas **SI** Tanah Negara *) seluas **3.701** M2 yang terletak di Blok Wates Desa Karanggayam
2. Tanah tersebut pada butir (1) diatas (seluruhnya/sebagian *) seluas : **3.701 M2** dengan batas –batas:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Utara | : | Saliyem Nuryadi | Timur | : | Data/Kramareja/Sanrusdilijan |
| Selatan | : | Sanardi / Sardi | Barat | : | Setya Astuti |

Pada tanggal 21 September 2015 telah saya jual kepada
Nama : PURWANTO
*Umur : 24 Tahun*
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Karangjambe Rt 03/04 Desa Condong Campur Kec. Sruweng
Uang hasil penjualan tersebut sejumlah Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah )
Telah saya terima dan surat ini sebagai tanda bukti pelunasan.

3. Saya menjamin tanah tersebut tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan belum ada bukti hak / sertifikatnya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat untuk melengkapi permohonan sertifikat / mutasi balik nama melalui kantor DPPKAD Kab.Kebumen untuk mendapatkan SPPT.

Karanggayam, 21 September 2015

Yang menerima Pernyataan

(Purwanto)

METERAI TEMPEL 9D722ADF296086331 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Yang Menyatakan.

(Ny.Sukardiati atas Kuasa Tn.Soekarto)

Saksi Pembeli :
1. Suparno .....
2. Wahrudin .....

Saksi Penjual / Ahli waris ikut bertanggungjawab:
1. Sukardiati .....
2. Ekapti Diah Lestari.....
3. Arityas Susilowati .....

Saksi Aparat Desa
1. Sigit Jatmiko .....
2. Apriyani .....
3. Basimin .....
4. Mahyudi .....
5. Slamet Riyanti .....
6. Hadi Mulyono .....
7. Sugiyono .....
8. Kadir .....

Mengetahui
Kepala Desa Karanggayam

**DJASIRUN**

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

## Lampiran II Surat Pernyataan Wawancara

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Sarmi

Alamat : Karanggayam RT 02, RW 04 ~~Kebumen~~ karanggayam kecamatan Kabupaten kebumen

Pekerjaan : Wiraswasta

Umur : 45

Menyatakan bahwa bersedia untuk diwawancara demi kepentingan penelitian dan penulisan skripsi oleh:

Nama : Apit Rina Palupi

Alamat : Kloposawit RT 001, RW 005, Kecamatan Buluspesantren, Kabupaten Kebumen

Pekerjaan : Mahasiswi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Umur : 22

Demikian surat ini dibuat dan digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan wawancara.

Karanggayam, 6 Mei 2017

Ttd.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : MASINAH

Alamat : DUKUH KALITERUS RT 01 / RW 04 KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN

Pekerjaan : PETANI

Umur : 60 TAHUN .

Menyatakan bahwa bersedia untuk diwawancara demi kepentingan penelitian dan penulisan skripsi oleh:

Nama : Apit Rina Palupi

Alamat : Kloposawit RT 001, RW 005, Kecamatan Buluspesantren, Kabupaten Kebumen

Pekerjaan : Mahasiswi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Umur : 22

Demikian surat ini dibuat dan digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan wawancara.

Karanggayam, 6 Mei 2017

Ttd.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : NASEM

Alamat : DUKUH KALITERUS RT 02/ RW 04 DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN

Pekerjaan : MENGURUS RUMAH TANGGA

Umur : 50 TAHUN

Menyatakan bahwa bersedia untuk diwawancara demi kepentingan penelitian dan penulisan skripsi oleh:

Nama : Apit Rina Palupi

Alamat : Kloposawit RT 001, RW 005, Kecamatan Buluspesantren, Kabupaten Kebumen

Pekerjaan : Mahasiswi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Umur : 22

Demikian surat ini dibuat dan digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan wawancara.

Karanggayam, 6 Mei 2017

Ttd.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

**SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Slamet Wiharyo

Alamat : Karanggayam RT 002, RW 004 Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen

Pekerjaan : Wiraswasta

Umur : 45

Menyatakan bahwa bersedia untuk diwawancara demi kepentingan penelitian dan penulisan skripsi oleh:

Nama : Apit Rina Palupi

Alamat : Kloposawit RT 001, RW 005, Kecamatan Buluspesantren, Kabupaten Kebumen

Pekerjaan : Mahasiswi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Umur : 22

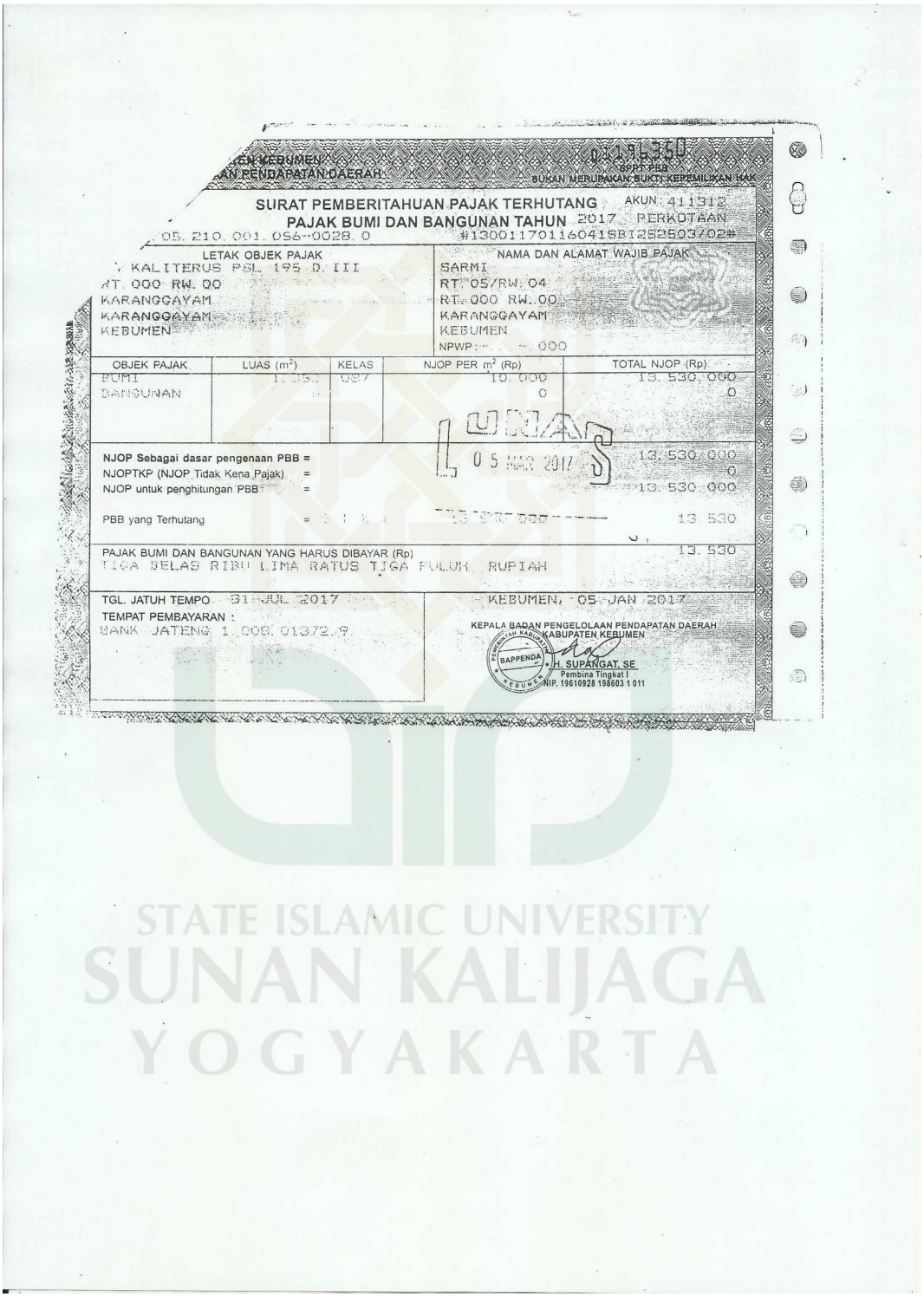
Demikian surat ini dibuat dan digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan wawancara.

Karanggayam, 6 Mei 2017

Ttd.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## Lampiran III Surat Kepemilikan Tanah



...EN KEBUMEN
...AN PENDAPATAN DAERAH

0...9350
OPPT PBB
BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 PERKOTAAN

AKUN: 411312

05.210.001.056-0028.0 #13001170116041SBI2525037021#

| LETAK OBJEK PAJAK | NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK |
|---|---|
| ...KALITERUS PSL 195 D. III<br>RT. 000 RW. 00<br>KARANGGAYAM<br>KARANGGAYAM<br>KEBUMEN | SARMI<br>RT. 05/RW. 04<br>RT. 000 RW. 00<br>KARANGGAYAM<br>KEBUMEN<br>NPWP: - - 000 |

| OBJEK PAJAK | LUAS ($m^2$) | KELAS | NJOP PER $m^2$ (Rp) | TOTAL NJOP (Rp) |
|---|---|---|---|---|
| BUMI | 1.05... | 057 | 10.000 | 13.530.000 |
| BANGUNAN | - | - | 0 | 0 |

UNAS
05 MAR 2017

| | | |
|---|---|---|
| NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB | = | 13.530.000 |
| NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) | = | 0 |
| NJOP untuk penghitungan PBB | = | 13.530.000 |
| PBB yang Terhutang | = ...13.530.000 | 13.530 |

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) 13.530
TIGA BELAS RIBU LIMA RATUS TIGA PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO 31 JUL 2017
TEMPAT PEMBAYARAN :
BANK JATENG 1.008.01372.9

KEBUMEN, 05 JAN 2017
KEPALA BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH
KABUPATEN KEBUMEN

BAPPENDA

H. SUPANGAT, SE
Pembina Tingkat I
NIP. 19610928 198603 1 011

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

## Lampiran IV Surat Bukti Penelitian

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
http://syariah.uin-suka.ac.id Yogyakarta 55281

No. : B- 83 /Un.02/DS.1/PN.00/ I /2017 10 Januari 2017
Hal : ***Permohonan Izin Pra Penelitian***

Kepada
Yth. Kepala Dinas Badan Pertanahan Nasional Kebumen
di. Kebumen

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

| No | Nama | NIM | JURUSAN |
|---|---|---|---|
| 1. | Apit Rina Palupi | 13340050 | Ilmu Hukum |

Untuk mengadakan pra penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kebumen guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi ) yang berjudul "**ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT DI KABUPATEN KEBUMEN**".

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,

**Dr. H. Riyanta, M.Hum.**
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KEMENTERIAN AGAMA R
UNIVERSITAS ISLAM NEGI
**FAKULTAS SYARI'A**

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (
*http://syariah.uin-suka.ac*

No. : B- 786 /Un.02/DS.1/PN.00/3 /2017
Hal : ***Permohonan Izin Penelitian***

Kepada
Yth. **Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta**
Cq. Kepala BAKESBANGPOL DIY
di. Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan K
Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakult
Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

| No. | Nama | NIM |
|---|---|---|
| 1. | Apit Rina Palupi | 13340 |

Untuk mengadakan penelitian di Desa Karanggayam,
Kebumen guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka
yang berjudul :

"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK

PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIM
**BADAN KESATUAN BANGSA**
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogya
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fa

Yogy

Kepa

Gube
Up. K
Pelay
Provi
Di

Nomor : 074/3144/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah d
Universitas Islam Negeri S
Nomor : B-786/Un.02/DS.1/PN.00/3
Tanggal : 23 Maret 2017
Perihal : Permohonan Izin Penelitia

Setelah mempelajari surat permohonan dan prop diberikan surat rekomendasi tidak keberatan unt dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul **TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YA DESA KARANGGAYAM KECAMATAN K KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015"** kepada:

Nama : APIT RINA PALUPI
NIM : 13340050
No. HP/Identitas : 087715222769 / 3305065
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas/PT : Syari'ah dan Hukum, UIN
Lokasi Penelitian : Kabupaten Kebumen, Pro
Waktu Penelitian : 1 April 2017 s.d. 1 Juni 20

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapk memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Mgr. Sugiyopranoto Nomor 1 Semarang Kode Pos 50131 Telepon : 024 – 3547091, 3547438, 3541487 Faksimile 024-3549560 Laman http ://dpmptsp.jatengprov.go.id Surat Elektronik dpmptsp@jatengprov.go.id

**REKOMENDASI PENELITIAN**
NOMOR : 070/1033/04.5/2017

Dasar :
1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;
2. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pada Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah;
3. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 67 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah.

Memperhatikan : Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 074/3144/Kesbangpol/2017 Tanggal : 29 Maret 2017 Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah, memberikan rekomendasi kepada :

1. Nama : APIT RINA PALUPI
2. Alamat : Dukuh Krajan RT 001 RW 005, Desa Kloposawit, Kecamatan Buluspesantren, Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah
3. Pekerjaan : Mahasiswa

Untuk : Melakukan Penelitian dengan rincian sebagai berikut :

a. Judul Proposal : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015
b. Tempat / Lokasi : Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah
c. Bidang Penelitian : Hukum
d. Waktu Penelitian : 01 April 2017 sampai 01 Juni 2017
e. Penanggung Jawab : Iswantoro, S.H., M.H
f. Status Penelitian : Baru
g. Anggota Peneliti : -
h. Nama Lembaga : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Ketentuan yang harus ditaati adalah :
a. Sebelum melakukan kegiatan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat setempat / Lembaga swasta yang akan di jadikan obyek lokasi;
b. Pelaksanaan kegiatan dimaksud tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintahan;
c. Setelah pelaksanaan kegiatan dimaksud selesai supaya menyerahkan hasilnya kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah;
d. Apabila masa berlaku Surat Rekomendasi ini sudah berakhir, sedang pelaksanaan kegiatan belum selesai, perpanjangan waktu harus diajukan kepada instansi pemohon dengan menyertakan hasil penelitian sebelumnya;
e. Surat rekomendasi ini dapat diubah apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Semarang, 30 Maret 2017

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
PROVINSI JAWA TENGAH

PRASETYO ARIBOWO

DPMPTSP 30 Maret 2017

STATE ISLAMIC UNIVERSITY SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**
**DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**
Jalan Mgr. Sugiyopranoto Nomor 1 Semarang Kode Pos 50131 Telepon : 024 – 3547091, 3547438, 3541487 Faksimile 024-3549560 Laman http ://dpmptsp.jatengprov.go.id Surat Elektronik dpmptsp@jatengprov.go.id

Semarang, 30 Maret 2017

Nomor : 070/2599/2017
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepada
Yth. Bupati Kebumen
u.p Kepala Kantor Kesbangpol
Kab. Kebumen

Dalam rangka memperlancar pelaksanaan kegiatan penelitian bersama ini terlampir disampaikan Penelitian Nomor 070/1033/04.5/2017 Tanggal 30 Maret 2017 atas nama APIT RINA PALUPI dengan judul proposal TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015, untuk dapat ditindaklanjuti.

Demikian untuk menjadi maklum dan terimakasih.

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
PROVINSI JAWA TENGAH

Dr. PRASETYO ARIBOWO, SH, Msoc, SC.
Pembina Utama Madya
NIP.19611115 198603 1 010

Tembusan :
1. Gubernur Jawa Tengah;
2. Kepala Badan Kesbangpol dan Linmas Provinsi Jawa Tengah;
3. Kepala Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Dekan Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
5. Sdr. APIT RINA PALUPI.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
JALAN ARUMBINANG NOMOR 15 TELEPON (0287) 384088 KEBUMEN 54311
Email: kesbangpolkebumen@gmail.com

**REKOMENDASI**
NOMOR : 072 / 098 / 2017

**IJIN PENELITIAN**

Menunjuk surat dari DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU Nomor: 070/1033/04.5/2017 tanggal 30 Maret 2017 perihal permohonan ijin penelitian, dengan ini memberikan REKOMENDASI atas kegiatan penelitian/survey/riset di Kabupaten Kebumen yang akan dilaksanakan oleh :

| | |
|---|---|
| Nama | : APIT RINA PALUPI |
| Pekerjaan | : MAHASISWI |
| NIM/NIP | : 13340050 |
| Alamat | : DK KRAJAN RT 001/RW 005 DESA KLOPOSAWIT KECAMATAN BULUSPESANTREN KABUPATEN KEBUMEN |
| Penanggung Jawab | : ISWANTORO, S.H., M.H |
| Lokasi | : DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN |
| Waktu | : 29 Maret 2017 s/d 30 April 2017 |
| Judul/Tema Penelitian | : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKATDI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015 |

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Sebelum melaksanakan penelitian/survey/riset wajib terlebih dahulu melaporkan kepada pejabat pemerintah terkait untuk mendapat petunjuk, dengan sebelumnya memberikan copy/salinan/tembusan surat ijin penelitian/survey/riset yang diterbitkan oleh BAPPEDA Kab. Kebumen;
2. Pelaksanaan penelitian/survey/riset tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu stabilitas pemerintahan. Untuk penelitian yang dapat dukungan dana dari sponsor baik dalam negeri maupun luar negeri, agar dijelaskan pada saat mengajukan perijinan. Tidak membahas masalah politik dan atau agama yang dapat menimbulkan terganggunya stabilitas keamanan dan ketertiban;
3. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku;
4. Surat Rekomendasi ini dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila pemegang Surat Rekomendasi ini tidak mentaati / mengindahkan peraturan yang berlaku.

Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Kebumen, 05 April 2017
a.n. BUPATI KEBUMEN
KEPALA KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
KABUPATEN KEBUMEN
KASUBAG TU

**Endah W.W, S.Sos**
Penata Tk I
NIP. 19681215 199603 2 005

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN

# BADAN PERENCANAAN DAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN DAERAH
## ( BAP3DA )

Jl. Veteran No. 2 Telp/Fax. (0287) 381570, Kebumen - 54311

Nomor : 071 - 1 / 134 / 2017
Lampiran : -
Hai : **Izin Penelitian**

Kebumen, 5 April 2017

Kepada:

Yth. Kades Karanggayam Kecamatan karanggayam
Kab. Kebumen

di

**Tempat**

Menindaklanjuti surat rekomendasi Bupati Kebumen nomor 072 / 98 / 2017 tanggal 5 April 2017 tentang Izin Penelitian/ Survey, maka dengan ini diberitahukan bahwa pada Instansi/ wilayah Saudara akan dilaksanakan *penelitian oleh* :

1. Nama / NIM : APIT RINA PALUPI/ 13340050
2. Pekerjaan : Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Alamat : Dk Krajan RT 001/ RW 005 Desa Kloposawit Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen
4. Penanggung Jawab : Iswantoro, S.H., M.H
5. Judul Penelitian : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013-2015
6. Waktu : 29 maret 2017 s/d 30 April 2017

Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Pelaksanaan survey/ penelitian tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah.
b. Setelah survey/ penelitian selesai diharuskan melaporkan hasil-hasilnya kepada BAP3DA Kabupaten Kebumen.

Demikian surat izin ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

A.n. KEPALA BAP3DA KABUPATEN KEBUMEN
KABID LITBANG

**BEKTI HIDAYAT, SE**
Pembina
NIP. 19630715 199303 1 002

**Tembusan** : disampaikan kepada Yth.
1. Camat Karanggayam;
2. Arsip.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
KECAMATAN KARANGGAYAM
DESA KARANGGAYAM
Sekretariat ; Jalan Karanggayam No 43 Karanggayam Kode Pos 54365

# SURAT KETERANGAN

Nomor : 071-1/ 02/DS / V / 2017

Yang bertanda tangan dibawah Kepala Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen menerangkan bahwa :

| | |
|---|---|
| Nama | : APIT RINA PALUPI |
| NIM | : 13340050 |
| Pekerjaan | : Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta |
| Alamat | : Dk. Krajan Rt 001 / 005 Desa Kloposawit |
| | : Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen |
| Penanggungjawab | : Iswantoro,S.H., M.H |

Telah melaksanakan Penelitian Di Desa Karanggayam dengan Judul:
" TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN PADA TAHUN 2013 – 2015".
Yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Maret 2017 s/d 20 Mei 2017.

Demikian surat keterangan ini kami buat atas dasar yang sebenarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Karanggayam, 22 Mei 2017
Kepala Desa Karanggayam

KEPALA DESA KARANGGAYAM

D J A S I R U N

**PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN**
**KECAMATAN KARANGGAYAM**
**Jl. Karanggayam Km 2 Telp. 08112636577 Kode Pos : 54365**

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 071.1/424

Yang bertanda tangan dibawah ini Camat Karanggayam Kabupaten Kebumen menerangkan bahwa :

| | |
|---|---|
| Nama | : APIT RINA PALUPI |
| NIM | : 13340050 |
| Pekerjaan | : Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta |
| Alamat | : Dk. Krajan RT. 001 / RW. 005 Kloposawit Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen |
| Penanggunjawab | : Iswantoro, S.H, M.H |

Telah melaksanakan Penelitian di Desa Karanggayam Kecamatan Karanggayam dalam rangka untuk kepentingan penyusunan Skripsi yang bersangkutan dengan judul :

" TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIPIKAT DI DESA KARANGGAYAM KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN TAHUN 2013 – 2015 "

Yang telah dilaksanakan pada tanggal 29 Maret 2017 s/d 20 Mei 2017.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Karanggayam, 25 Mei 2017

CAMAT KARANGGAYAM

**BAMBANG BUDI SANYOTO, S.H.**
Pembina Tingkat I
NIP. 19670616 199612 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

**Lampiran V Dokumentasi Penelitian**

**V. 01 Wawancara dengan Saudara Djasirun Kepala Desa Karanggayam, Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen**

**V. 02 Wawancara dengan Saudari Apriyani Elly Sabeti Sekertaris Desa Karanggayam, Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen**

**V. 03 Wawancara dengan Saudara Bambang Budi Sanyoto Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen**

**V. 04 Wawancara dengan Saudara Chabib Nasrudin Kasi Tata Pemerintahan Kantor Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen**

**V. 05 Wawancara dengan Saudari Sarmi Masyarakat Desa Karanggayam yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah**

**V. 06 Wawancara dengan Saudari Masinah Masyarakat Desa Karanggayam yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah**

**V. 07 Wawancara dengan Saudari Nasem Masyarakat Desa Karanggayam yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah**

**V. 08 Wawancara dengan Saudara Slamet Wiharyo Masyarakat Desa Karanggayam yang Memiliki Sertifikat Tanah**

**Lampiran VI Curriculum Vitae**

## CURRUCULUM VITAE

Nama : Apit Rina Palupi

Tempat, Tanggal Lahir : Kebumen, 10 April 1995

Alamat Asal : DK Krajan RT 001 RW 005 Desa Kloposawit Kecamatan Buluspesantren Kabupaten Kebumen

Alamat Yogyakarta : Jln. Werkudoro No. 108 Kelurahan Demangan Kidul, Kecamatan Gondokusuman, Yogyakarta

No. Hp : 087715222769

Email : apitrp10gmail.com

Nama Orang Tua

Ayah : Bambang Budi Sanyoto

Ibu : Siti Salamah

Riwayat Pendidikan

TK : TK DESAKU JATISARI KEBUMEN

SD : SD N 1 JATISARI KEBUMEN

SMP : SMP N 3 KEBUMEN

SMA : MAN 1 KEBUMEN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA