

**KEPASTIAN HUKUM BUKTI SEMENTARA HAK ATAS TANAH DALAM JUAL  
BELI TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN  
DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK  
MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT PENYUSUNAN SKRIPSI  
DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**NUR AFITA SARI**

**NIM. 17103040090**

**DOSEN PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, S.H, M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**2021**

## ABSTRAK

Jual beli tanah sesuai hukum positif dilakukan di hadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) untuk digunakan sebagai pendaftaran sertifikat tanah atau proses balik nama dari pemilik tanah yang lama ke pemilik tanah yang baru dengan tujuan menjamin kepastian hukum dari kedudukan tanah dan sah nya peralihan hak atas tanah. Di Kabupaten Gunungkidul, jual beli tanah yang belum bersertifikat masih sering dilakukan. Jual beli tersebut dilakukan berdasarkan hukum adat yang mana informasi bidang tanah hanya dilihat dari surat-surat lama atau bukti sementara hak atas tanah, dan tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan PPAT. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menjelaskan: (1) Implementasi penggunaan hak sementara atas tanah sebagai dasar jual beli tanah yang belum didaftarkan dan (2) kepastian hukum hak sementara atas tanah sebagai dasar jual beli tanah.

Penelitian ini merupakan *field research* (studi lapangan), pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris, dengan metode pengumpulan data berupa wawancara dan studi kepustakaan, penelitian ini bersifat kualitatif, mengolah data dan dikorelasikan dengan informasi yang ada dalam pustaka.

Hasil dari penelitian ini adalah: **Pertama**, dalam implementasinya, jual beli tanah di Kabupaten Gunungkidul masih banyak yang menggunakan cara adat, dan untuk menghindarkan dari sengketa atau permasalahan, jual beli dilakukan di hadapan pemerintah kalurahan setempat. **Kedua**, dalam melaksanakan pendaftaran tanah pertamakali, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gunungkidul menemui banyak ketidaksesuaian antara informasi yang tertulis dalam surat-surat hak sementara atas tanah dengan kondisi lapangan setelah dilakukan penelitian terhadap bidang tanah. Tidak ada jaminan atau garansi terhadap ketidak sesuaian tanah yang dibeli sebelum dilakukan pendaftaran tanah, oleh karena itu satu-satunya surat yang menjamin kepastian hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM).

**Kata Kunci:** jual beli tanah, pendaftaran tanah, hak sementara atas tanah.

## ABSTRACT

The sale and purchase of land according to positive law are carried out before the *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT), and a deed of sale and purchase is made to be used as registration of land certificates or the process of transferring the name from the old landowner to the new landowner to ensure legal certainty of the position of the land and the validity of the transfer land rights. In Gunungkidul Regency, the sale and purchase of uncertified land are still common. The sale and purchase are carried out based on customary law in which information on land parcels is only seen from old documents or temporary evidence of land rights and without a deed of sale and purchase drawn up before the PPAT. The purpose of this research is to identify and explain: (1) Implementation of the use of temporary land rights as a basis for buying and selling land that has not been registered and (2) legal certainty of temporary rights to land as a basis for buying and selling land.

This research is field research (field study). The approach in this research is juridical-empirical, with data collection methods in the form of interviews and literature study. This research is qualitative, processes data, and correlates with the information in the literature.

The results of this study are: **First**, in its implementation, many land sales and purchases in Gunungkidul Regency use conventional methods, and to avoid disputes or problems, buying and selling is carried out in front of the local village government. **Second**, in carrying out land registration for the first time, the National Land Agency of Gunungkidul Regency encountered many discrepancies between the information written in temporary land titles and the conditions in the field after research on the land parcels. There is no guarantee or guarantee against the mismatch of land purchased before land registration. Therefore, the only letter that guarantees legal certainty is a Freehold Title.

**Keywords:** land sale and purchase, land registration, temporary land rights.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Nur Afita Sari

NIM : 17103040090

Judul : Kepastian Hukum Bukti Sementara Hak Atas Tanah dalam  
Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten  
Gunungkidul

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 14 Juni 2021

Pembimbing



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-438/Un.02/DS/PP.00.9/06/2021

Tugas Akhir dengan judul : KEPASTIAN HUKUM BUKTI SEMENTARA HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH YANG BELUM DIDAFTERKAN DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NUR AFITA SARI  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103040090  
Telah diujikan pada : Senin, 21 Juni 2021  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 60d72ef8be4b9

Ketua Sidang  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED



Valid ID: 60d893bca14b8

Penguji I  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED



Valid ID: 60d5796c79f11

Penguji II  
Wardatul Fitri, M.H.  
SIGNED



Valid ID: 60d987f5c37f

Yogyakarta, 21 Juni 2021  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

### **PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Afita Sari  
NIM : 17103040090  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 Mei 2021



Nur Afita Sari

NIM 17103040090

## MOTTO

“Disaat Allah memberikanmu kesempatan, berarti disitulah saatnya kamu harus mencobanya. Jangan takut akan kegagalan. Jangan takut akan ketidakpuasan karena inilah hasil dari ikhtiar & tawakalmu. Lakukan yang terbaik dan terus belajar. Jangan pernah menyerah, karena mimpimu tidak suka itu”

(Ussy F)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Karya ini saya persembahkan untuk:

1. Bapak Murwanto, Ibu Badriyah yang telah memberikan dukungan baik moriil maupun materiil yang tak ternilai dari awal masuk kuliah hingga penyusunan tugas akhir skripsi ini terselsaikan.
2. Keluarga saya tercinta, Kakak Adik yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir.
3. Untuk diri saya sendiri yang telah mampu dan mau berjuang dalam menyelesaikan kuliah meskipun banyak hambatan namun mampu untuk memaksakan diri agar bersabar dalam menghadapi semuanya.
4. Teman dekat dan sahabat-sahabat saya yang telah membantu, menemani, dan memberikan doa serta dukungan kepada saya.
5. Seseorang yang selalu berbaik hati, memberikan support dalam setiap proses yang dilalui sehingga memberikan semangat untuk menyelesaikan tugas akhir skripsi.
6. Teman-teman yang telah membantu dan memotivasi selama masa belajar di bangku perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin        | Keterangan                  |
|------------|------|--------------------|-----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan          |
| ب          | Ba'  | B                  | Be                          |
| ت          | Ta'  | T                  | Te                          |
| ث          | Sa'  | Š                  | Es (dengan titik di atas)   |
| ج          | Jim  | J                  | Je                          |
| ح          | Ha'  | H                  | Ha (dengan titik di bawah)  |
| خ          | Kha' | KH                 | Ka dan Ha                   |
| د          | Dal  | D                  | De                          |
| ذ          | Zal  | Ž                  | Z (dengan titik di atas)    |
| ر          | Ra'  | R                  | Er                          |
| ز          | Za'  | Z                  | Zet                         |
| س          | Sin  | S                  | Es                          |
| ش          | Syin | SY                 | Es dan Ye                   |
| ص          | Sad  | Š                  | Es (dengan titik di bawah)  |
| ض          | Dad  | Ḍ                  | De (dengan titik di bawah)  |
| ط          | Ta'  | Ṭ                  | Te (dengan titik di bawah)  |
| ظ          | Za'  | Z                  | Zet (dengan titik di bawah) |

|   |        |   |                       |
|---|--------|---|-----------------------|
| ع | ‘Ain   | ‘ | Koma terbalik di atas |
| غ | Gain   | G | Ge                    |
| ف | Fa’    | F | Ef                    |
| ق | Qaf    | Q | Qi                    |
| ك | Kaf    | K | Ka                    |
| ل | Lam    | L | ‘El                   |
| م | Mim    | M | ‘Em                   |
| ن | Nun    | N | ‘En                   |
| و | Wawu   | W | W                     |
| ه | Ha’    | H | Ha                    |
| ء | Hamzah | ’ | Apostrof              |
| ي | Ya’    | Y | Ye                    |

**B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis rangkap**

|              |         |                     |
|--------------|---------|---------------------|
| قَمْطَعْدَدَ | Ditulis | <i>Muta’addidah</i> |
| عِدَّة       | Ditulis | <i>‘iddah</i>       |

**C. Ta’ Marbūtah di akhir kata**

1. Bila *ta’ marbūtah* di baca mati ditulis dengan *h*, kecuali kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya.

|         |         |               |
|---------|---------|---------------|
| حِكْمَة | Ditulis | <i>Hikmah</i> |
| جِزْيَة | Ditulis | <i>Jizyah</i> |

2. Bila *ta' marbūtah* diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

|                          |         |                                |
|--------------------------|---------|--------------------------------|
| كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ | Ditulis | <i>Karāmah al-<br/>auliyā'</i> |
|--------------------------|---------|--------------------------------|

3. Bila *ta' marbūtah* hidup dengan *harakat fathah, kasrah dan dammah* ditulis *t*

|                   |         |                      |
|-------------------|---------|----------------------|
| زَكَاةُ الْفِطْرِ | Ditulis | <i>Zakāt al-fiṭr</i> |
|-------------------|---------|----------------------|

#### D. Vokal Pendek

|    |               |         |   |
|----|---------------|---------|---|
| ـَ | <i>Fathah</i> | Ditulis | A |
| ـِ | <i>Kasrah</i> | Ditulis | I |
| ـُ | <i>Dammah</i> | Ditulis | U |

#### E. Vokal Panjang

|   |                    |         |                   |
|---|--------------------|---------|-------------------|
| 1 | <i>fathah+alif</i> | Ditulis | <i>Ā</i>          |
|   | جَاهِلِيَّة        | Ditulis | <i>Jāhiliyyah</i> |
| 2 | <i>fathah+ya'</i>  | Ditulis | <i>Ā</i>          |
|   | <i>mati</i>        | Ditulis | <i>Tansā</i>      |

|   |                                             |                    |                          |
|---|---------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
|   | تَنَسَّى                                    |                    |                          |
| 3 | <i>Kasrah+ya'</i><br><i>Mati</i><br>كَرِيم  | Ditulis<br>Ditulis | <i>Ī</i><br><i>Karīm</i> |
| 4 | <i>ḍammah+wawu</i><br><i>mati</i><br>فُرُوض | Ditulis<br>Ditulis | <i>Ū</i><br><i>Furūd</i> |

#### F. Vokal Rangkap

|   |                                      |                    |                              |
|---|--------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | <i>fathah+ya' mati</i><br>بَيْنَكُمْ | Ditulis<br>Ditulis | <i>Ai</i><br><i>Bainakum</i> |
| 2 | <i>fathah+wawu mati</i><br>قَوْل     | Ditulis<br>Ditulis | <i>Au</i><br><i>Qaul</i>     |

#### G. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata

Penulisan vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan tanda apostrof (‘)

|   |                   |         |                        |
|---|-------------------|---------|------------------------|
| 1 | أَنْتُمْ          | Ditulis | <i>a'antum</i>         |
| 2 | ثُمَّ لَنْ شَكَرْ | Ditulis | <i>la'in syakartum</i> |

#### H. Kata Sandang Alif+Lām

1. Bila kata sandang *Alif+Lām* diikuti huruf *qamariyyah* ditulis dengan *al*.

|            |         |                  |
|------------|---------|------------------|
| الْقُرْآن  | Ditulis | <i>Al-Qur'ān</i> |
| الْقِيَّاس | Ditulis | <i>Al-Qiyās</i>  |

2. Bila kata sandang *Alīf+Lām* diikuti *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta dihilangkan huruf *l* (el)-nya.

|           |         |                  |
|-----------|---------|------------------|
| السَّمَاء | Ditulis | <i>as-Samā'</i>  |
| الشَّمْس  | Ditulis | <i>asy-Syams</i> |

#### I. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD).

#### J. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Kata-kata dalam rangkaian kalimat ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

|                   |         |                      |
|-------------------|---------|----------------------|
| ذَوِي             | Ditulis | <i>Żawī al-furūd</i> |
| الْفُرُوض         |         |                      |
| أَهْلُ السُّنَّةِ | Ditulis | <i>Ahl as-Sunnah</i> |

#### K. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

- a. Kosa kata Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya: al-Qur'an, hadis, mazhab, syariat, lafaz.
- b. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah dilatinkan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
- c. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tapi berasal dari negara yang menggunakan huruf latin, misalnya Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
- d. Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Hidayah, Mizan, Taufiq dan sebagainya.



## KATA PENGANTAR

وَالسَّلَامُ وَالصَّلَاةُ وَالِدِينِ الدُّنْيَا أُمُورٌ عَلَى وَجْهِ تَعْلِيلٍ بِهِ وَالْعَالَمِينَ رَبِّ اللَّهِ الْحَمْدُ  
أَنْتَ إِنَّكَ عَزَّ وَجَلَّ مَا عَلَّمْتَنَا إِلَّا لَنَا عِلْمٌ لَا سُبْحَانَكَ قَالُوا أَجْمَعِينَ وَصَحْبِهِ إِلَيْهِ وَعَلَى الْمُرْسَلِينَ الْأَنْبِيَاءِ أَشْرَفَ عَلَى  
بِ عَدَامَا الْحَكِيمِ الْعَلِيمِ

Puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta inayahNya sehingga penulis dapat melaksanakan penelitian dalam rangka memenuhi tugas akhir penyusunan Skripsi yang berjudul *“Kepastian Hukum Hak Sementara Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan”*.

Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini atas bantuan, bimbingan, arahan, dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

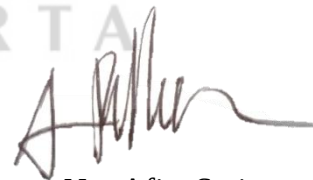
1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan tenaganya untuk memberikan bimbingan dan masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Bapak/Ibu dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama penulis mengemban Ilmu di Fakultas Syari'ah dan Hukum
6. Teman-teman yang telah memberikan motivasi, berbagi ilmu kepada penulis selama penulis menempuh Pendidikan di Fakultas Syari'ah dan Hukum hingga penyusunan tugas akhir terselesaikan.

Akhir kata, penulis hanya bisa memanjatkan doa semoga Allah SWT melimpahkan rahmat-Nya serta membalas amal kebaikan semua pihak tersebut di atas dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, 15 Juni 2021

Penulis



Nur Afita Sari



## DAFTAR ISI

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL .....                    | ii   |
| ABSTRAK .....                          | iii  |
| SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....        | iv   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....               | v    |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....        | vi   |
| MOTTO .....                            | vii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....              | viii |
| PEDOMAN TRANSLITELASI ARAB-LATIN ..... | ix   |
| KATAPENGANTAR .....                    | xv   |
| DAFTAR ISI .....                       | xvii |
| DAFTAR TABEL .....                     | xx   |
| BAB I    PENDAHULUAN .....             | 1    |
| A. Latar Belakang .....                | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....               | 9    |
| C. Tujuan dan Kegunaan .....           | 9    |
| D. Telaah Pustaka .....                | 11   |
| E. Kerangka Teoretik .....             | 14   |
| 1. Kepastian Hukum .....               | 14   |
| 2. Perjanjian .....                    | 15   |
| 3. Pendaftaran Tanah .....             | 17   |
| F. Metode Penelitian .....             | 19   |
| 1. Jenis Penelitian .....              | 19   |

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2. Sifat Penelitian.....        | 20 |
| 3. Teknik Pengumpulan Data..... | 20 |
| 4. Analisis Data.....           | 21 |
| G. Sistematika Penulisan .....  | 22 |

## BAB II TINJAUAN UMUM HAK SEMENTARA ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR JUAL BELI TANAH

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Jual Beli Tanah Berdasarkan Bukti Sementara Hak Milik atas Tanah..... | 24 |
| 1. Hak Sementara atas Tanah.....                                         | 24 |
| 2. Jual Beli Tanah .....                                                 | 35 |
| B. Pendaftaran Tanah .....                                               | 42 |
| 1. Dasar Hukum .....                                                     | 43 |
| 2. Objek dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....                               | 46 |
| 3. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....                               | 48 |

## BAB III GAMBARAN UMUM KABUPATEN GUNUNGKIDUL DAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL, JUAL BELI HAK SEMENTARA DI GUNUNGKIDUL DAN KALURAHAN OBJEK PENELITIAN

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Gambaran Umum Kabupaten Gunungkidul dan Kantor Pertanahan Kabupaten<br>Gunungkidul ..... | 51 |
| 1. Gambaran Umum Kabupaten Gunungkidul .....                                                | 51 |
| 2. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....                                     | 61 |
| B. Jual Beli Berdasarkan Bukti Sementara Kepemilikan atas Tanah.....                        | 65 |
| 1. Sistem Jual Beli Tanah di Kabupaten Gunungkidul.....                                     | 65 |

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Pendaftaran Tanah Pertamakali dari Jual Beli .....                       | 67  |
| C. Sample Objek Penelitian.....                                             | 71  |
| <b>BAB IV ANALISIS BUKTI SEMENTARA HAK ATAS TANAH SEBAGAI</b>               |     |
| <b>DASAR JUAL BELI TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN DI</b>                      |     |
| <b>KABUPATEN GUNUNGKIDUL</b>                                                |     |
| A. Implementasi Penggunaan Hak Sementara atas Tanah Sebagai Dasar Jual Beli |     |
| Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul .....                 | 86  |
| B. Kepastian Hukum Hak Sementara atas Tanah Sebagai Dasar Jual Beli Tanah   |     |
| yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul .....                       | 95  |
| <b>BAB V PENUTUP</b>                                                        |     |
| A. Kesimpulan .....                                                         | 108 |
| B. Saran .....                                                              | 109 |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                        | 111 |
| LAMPIRAN.....                                                               | 117 |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Luas Kapanewon di Kabupaten Gunungkidul .....                                                                      | 52 |
| 3.2 Nama Ibukota dan Jarak ke Ibukota Kabupaten di Kabupaten Gunungkidul.                                              | 56 |
| 3.3 Jumlah Bidang dan Kepemilikan Hak atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul<br>Sampai dengan Tanggal 02 Maret 2021 ..... | 64 |



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan harta yang semakin berharga dan semakin tinggi nilai jualnya dari waktu ke waktu. Manusia sebagai makhluk yang memiliki kebutuhan primer berupa sandang, pangan, dan papan tentu membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan papannya. Tanah bisa dikatakan sebagai barang berharga tidak bergerak yang sifatnya vital bagi kehidupan manusia. Fungsi tanah tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan papan, melainkan sebagai modal utama dalam pembangunan baik itu bidang ekonomi, industri, pangan, pertanian, perkebunan, dan lain sebagainya.

Dinamika pertumbuhan manusia serta berkembangnya zaman sehingga gencar dilakukan pembangunan di berbagai sektor menjadikan kebutuhan tanah selalu meningkat dan semakin hari ketersediaan tanah akan semakin berkurang, dengan demikian pemerintah harus turun tangan dalam mengatur persoalan tanah di Indonesia.<sup>1</sup> Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. H. Hambali Thalib, S.H., M.H., *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, (Jakarta: Kencana, 2011) hlm 3.

<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Negara Indonesia memiliki Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut dengan UUPA untuk mengatur urusan pertanahan di Negara Indonesia. Mengingat persoalan tanah sangat membutuhkan peraturan yang tertulis, maka dari itu pemerintah dalam menentukan sikap bagaimana menghadapi berbagai persoalan dalam hal pertanahan dapat berpedoman pada UUPA. Dengan adanya UUPA, membuka jalan agar tercapainya maksud lain dari fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sebagai sarana membangun masyarakat yang adil dan Makmur yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945.<sup>3</sup>

Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar dan sebagai landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh seseorang maupun badan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhannya, baik itu untuk keperluan pribadi, untuk bisnis maupun pembangunan. Oleh karena itu keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, Hak Bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria,

---

<sup>3</sup> Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan*, (Sulawesi: Celebes Media Perkasa, 2017), hlm 32.

serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.<sup>4</sup>

Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah sifatnya sangat penting. Selain Undang-Undang yang dijadikan oleh Negara sebagai alat perlindungan serta merupakan sarana terciptanya kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah, pelaksanaan yang sesuai dengan prosedur atau Undang-Undang yang berlaku mengenai perlindungan dan pemberian kepastian hukum juga berpengaruh pada terciptanya kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah itu sendiri.

Sejauh ini, satu-satunya bukti yang sah di mata hukum dalam penguasaan hak milik atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah di mana tanah tersebut berada. Namun perlu diketahui bahwa sekarang ini banyak tanah yang belum bersertifikat. Banyak diantara pemilik tanah maupun ahli waris masih belum mendaftarkan kepemilikan tanahnya dengengajukan penerbitan Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional dengan berbagai alasan, baik karena ketidak mampuan mengurus atau memproses berkas-berkas mulai dari pengesahan ke notaris dan mengurus prosedur penerbitan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), hingga kurangnya kesadaran dari pemilik hak atas tanah mengenai pentingnya mendaftarkan kepemilikan tanahnya ke BPN, karena alat bukti tertulis yang sah di mata Negara perihal kepemilikan tanah

---

<sup>4</sup> Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, bila Terjadi Sertifikat Ganda atas Sebidang Tanah", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Volume 12, No 1, 2017. hlm 2.

adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tanah yang belum bersertifikat bisa beresiko diklaim oleh pihak lain. Bukti kepemilikan sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik bisa berupa *Letter c*, Girik, Petuk D atau Ketitir. Girik kedudukannya bisa sebagai surat bukti kepemilikan tanah yang belum bersertifikat hak milik yang digunakan sejak zaman Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) belum dilahirkan dan keberadaannya masih diakui hingga sekarang.<sup>5</sup> Namun yang dipertanyakan adalah sejauh mana bukti hak sementara atas tanah ini dapat dipergunakan masyarakat pada umumnya dan pemegang hak milik atas tanah pada khususnya untuk keperluan pengakuan hak milik atas tanahnya terutama sebagai dasar jual beli atas tanah tersebut.

Tanah yang statusnya belum didaftarkan atau masih berupa tanah girik, maka kedudukan tanah tersebut adalah tanah milik adat yang mana tanah tersebut hanya dicatat dalam buku *Letter C*. Buku memuat informasi tanah sebatas sejarah dan riwayat tanah berupa urutan orang yang memiliki kuasa atas tanah tersebut atau pemilik tanah dari awal sampai akhir. Dalam surat *girik* menyatakan bahwa pemilik *Letter C* hanya memiliki hak dan wewenang untuk mengelola tanah dan sebagai dasar untuk membayar pajak. Maka dari itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum mengenai penguasaan hak milik

---

<sup>5</sup> Sri Handayani dan Pius Tri Wahyidi, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Letter C, Girik dan Petuk D sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta", Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646. Vol. II No.2, (Universitas Negeri Solo: Solo, 2015), hlm 127.



atas tanah yang kewenangannya diserahkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan demikian legitimasi hukum terhadap surat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti yang sah dan memiliki kepastian hukum dalam penguasaan hak milik atas tanah.<sup>6</sup>

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 adalah:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Menurut Undang Undang diatas, pendaftaran tanah sangat penting dilakukan, mengingat tanah yang telah didaftarkan atau diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, terlebih untuk kepentingan jual beli, akan memberikan jaminan yang kuat kepada calon pembeli bahasanya tanah yang akan dibelinya itu pasti soal bukti kepemilikannya.

Di wilayah Gunungkidul, masih banyak tanah yang belum bersertifikat hak milik. Data per-Tahun 2019 mencatat jumlah bidang tanah di Kabupaten Gunungkidul yang terbagi menjadi 18 Kecamatan terdapat presentase cukup

---

<sup>6</sup> Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta: Best Publisher, 2009), hlm 30.

tinggi dalam hal bidang tanah yang belum bersertifikat hak milik. Data pada Januari 2019, jumlah bidang tanah di Kabupaten Gunungkidul ada sekitar 593.035, yang sudah bersertifikat ada sekitar 377.396 bidang tanah, itu artinya masih ada sekitar 215.639 bidang tanah, atau jika dipresentasikan ada sekitar 63% tanah yang belum bersertifikat.<sup>7</sup>

Dari sekian ribu jumlah tanah di Gunungkidul yang belum bersertifikat, tidak menutup kemungkinan diantara bidang tanah tersebut sudah dilakukan jual-beli atau beberapa diantara kepemilikan tanah diperoleh dari proses jual-beli. Padahal, pada zaman sekarang ini persoalan tanah terlebih lagi jika berkaitan dengan beralihnya hak milik, baik melalui waris maupun jual-beli sangat riskan terjadinya permasalahan dan sengketa. Sengketa sangat mungkin terjadi baik berasal dari permasalahan kepemilikan, pemanfaatan, hingga ketika tanah tersebut berpindah tangan. Ketika terjadi permasalahan atau sengketa, yang paling dibutuhkan adalah bukti, kemudian ketika sengketa itu terjadi, bukti yang kuat dan sah dimata hukum adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional).

Dalam hal jual beli, umumnya pemilik tanah atau pihak penjual menunjukkan Sertifikat Hak Milik dari tanah yang akan dijualnya kepada pihak pembeli sebagai dasar dan bukti bahwa tanah yang akan dijualnya adalah sah kepemilikannya di mata hukum dan negara. Begitu juga dengan pihak pembeli, terlebih dahulu harus mengetahui tentang kepastian hukum tanah yang akan

---

<sup>7</sup> <https://radarjogja.jawapos.com/gunungkidul/2019/01/28/215-639-bidang-tanah-belum-bersertifikat/> diunduh pada 17 Januari 2020 pukul 11.58 WIB.

dibelinya. Hal tersebut penting dilakukan mengingat tanah merupakan barang berharga yang nominalnya tidak sedikit, maka sebelum memutuskan untuk melakukan pembelian tanah perlu adanya ketelitian dan kehati-hatian dalam mencermati jaminan akan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang akan membelinya. Kecermatan dan kehati-hatian sebelum melakukan transaksi jual-beli tanah dilakukan untuk mencegah dari peluang terjadinya sengketa setelah terjadinya transaksi jual-beli tanah tersebut.<sup>8</sup>

Pemegang hak milik atas tanah dapat melakukan jual beli tanah yang ada dalam penguasaannya. Idealnya, data yang harus disiapkan ketika akan melakukan jual beli tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat tanah yang telah disiapkan oleh pihak penjual selanjutnya dicek keasliannya beserta bukti-bukti pembayaran pajaknya, kemudian PPAT bisa melangsungkan proses jual belinya.<sup>9</sup> Namun, banyak diantara masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang tidak menyadari akan hal tersebut, mereka membiarkan tanah kepemilikannya tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang kemudian hanya memiliki bukti tertulis berupa bukti hak sementara atas tanah, bahkan ketika tanah tersebut dipergunakan untuk jual beli. Di wilayah Gunungkidul, jual beli tanah yang belum didaftarkan masih sering terjadi,

---

<sup>8</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, “Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Didaftarkan”, *Jurnal IUS* Vol IV No 3 (Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2016), hlm. 424.

<sup>9</sup> Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Mudah, Cerdas, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Kaifa: Bandung, 2011), hlm 26.

padahal bukti tertulis dari kepemilikan tanah adalah Sertifikat Hak Milik yang didapatkan melalui proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut dengan mengajukan penelitian Skripsi dengan judul ***“Kepastian Hukum Hak Milik Sementara atas Tanah Sebagai Dasar Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan”***.



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah ditulis sebelumnya, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi penggunaan hak sementara atas tanah sebagai dasar jual beli tanah yang belum didaftarkan?
2. Apakah Hak Sementara atas Tanah sudah memberikan kepastian hukum dan berlaku sebagai dasar jual beli tanah sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditulis sebelumnya, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kenyataan di lapangan mengenai implementasi jual-beli tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b. Untuk mengetahui apakah hak sementara atas tanah sudah memberikan kekuatan hukum dan berlaku sebagai dasar penguasaan hak milik atas tanah terlebih untuk keperluan jual beli tanah yang belum diterbitkan Sertifikat Hak Milik.

## **2. Kegunaan**

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut:

### **a. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam bidang ilmu pengetahuan pada umumnya, dan bidang hukum pertanahan mengenai kepastian hukum hak sementara atas tanah sebagai dasar penguasaan hak milik atas tanah dan keperluan jual beli pada khususnya.

### **b. Manfaat Praktis**

- 1) Bagi penulis dan masyarakat umum penelitian ini sebagai sarana menambah wawasan sebagai warga masyarakat yang pada kehidupannya sering menjumpai permasalahan dalam hal jual beli tanah.
- 2) Bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum didaftarkan penelitian ini menjadi sarana peningkatan kesadaran akan pentingnya sebuah bukti administrasi dalam kepemilikan tanah dan mengetahui seberapa dampak jika tanah yang dimilikinya tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional terlebih jika suatu saat bermaksud untuk menjual tanah tersebut.
- 3) Bagi pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional sebagai masukan pentingnya melaksanakan pendaftaran tanah dengan

bukti berupa agar berjalan seperti perundang-undangan yang berlaku serta untuk mencegah adanya sengketa tanah.

#### **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka merupakan bagian yang sangat penting untuk menguatkan hasil penelitian yang didapat penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa penelitian ini bukanlah yang pertama kali dilakukan. Dalam menyusun skripsi ini, penulis menggunakan penelitian-penelitian sebelumnya untuk memperoleh informasi yang berhubungan dengan judul skripsi ini maupun untuk membandingkan informasi yang didapat pada penelitian sebelumnya dengan informasi yang didapat pada penelitian ini. Meskipun dalam proses penyusunan skripsi ini penulis belum menemukan karya atau hasil penelitian sebelumnya dengan pembahasan dan objek penelitian yang sama, namun peneliti menemukan beberapa hasil penelitian dengan tema yang sama hanya saja terdapat beberapa perbedaan. Penelitian sebelumnya yang serupa dengan skripsi ini antara lain:

*Pertama*, Tesis yang ditulis oleh Edy Suparyono, SH., mahasiswa program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang berjudul “*Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk Memperoleh Hak atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur*”. Penelitian ini disahkan pada April 2008 oleh Universitas Diponegoro. Diantara objek penelitian ini adalah warga Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur yang ingin memperoleh kepastian hukum mengenai kepemilikan tanahnya namun

hanya memiliki bukti tertulis berupa *Letter C*. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum *Letter C* untuk memperoleh hak milik atas tanah dan apa hambatan dalam penguasaan hak milik atas tanah berdasarkan Kutipan Buku *Letter C*.<sup>10</sup> Tesis yang ditulis Edy dengan penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini memiliki kesamaan berupa sumber dari penelitiannya yaitu bidang tanah yang dimiliki seseorang berdasarkan surat hak sementara atas tanah.

*Kedua*, Jurnal yang berjudul “Kedudukan Hukum Registrasi Desa (*Letter C*) dalam Pembuktian Hak Milik atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960” yang ditulis oleh Yulyanti M. Rampengan, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Sulawesi Utara, yang diterbitkan dalam Jurnal *Lex Administratum*, Volume IV, Nomor 4, pada April 2016. Penelitian yuridis-normatif ini untuk mengetahui kedudukan *Letter C* menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sedikit berbeda fokus penelitian dengan skripsi ini, Jurnal ini membahas mengenai kedudukan surat sementara tanah, sedangkan penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini mengarah pada jual-belinya, meski demikian penemuan yang ditulis dalam jurnal ini terdapat

---

<sup>10</sup> Edy Suparyono, S.H., “Kutipan Buku *Letter C* Sebagai Alat Bukti untuk Memperoleh Hak atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”, *Tesis*, (Semarang; Universitas Diponegoro, 2008) .



informasi yang dibutuhkan sebagai acuan dan sebagai bahan pembanding untuk analisis dalam penelitian skripsi yang akan dilakukan.<sup>11</sup>

Ketiga, Jurnal yang berjudul “*Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah yang Belum Didaftarkan*”, yang ditulis oleh Baiq Henni Paramita Rosandi, mahasiswa pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Mataram, yang dimuat dalam Jurnal IUS Vol IV Nomor 3, pada Desember 2016. Penelitian ini fokus dalam hal jual beli tanah yang belum didaftarkan dan hanya memiliki *Letter C* sebagai dasar penguasaan hak milik atas tanah yang akan diperjual belikan, mencari tau bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak pembeli, yang mana bersedia melakukan transaksi atas tanah yang belum bersertifikat hak milik atau tanah yang belum didaftarkan. Tujuan dari penelitian ini mengetahui bagaimana jual beli tanah yang belum didaftarkan dilakukan.<sup>12</sup> Penelitian dalam Jurnal ini memiliki permasalahan yang sama dengan penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini, yaitu meneliti jual beli tanah yang belum didaftarkan, dalam penelitian jurnal ini tujuannya untuk mencari tau akibat hukumnya sedangkan penelitian yang akan dilakukan dalam skripsi ini untuk mengetahui kekuatan hukum hak sementara atas tanah untuk keperluan jual beli tanah.

---

<sup>11</sup> Yulyanti M. Rampengan "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Lex Administratum* Vol 4 No.4, 2016.

<sup>12</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, “Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Didaftarkan”, *Jurnal IUS* Vol IV No 3 (Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2016), hlm 422-423.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Tujuan dari hukum yang sebenarnya adalah memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum diharapkan mampu menciptakan keadilan bagi seluruh subjek hukum yang diatur dalam hukum tersebut. Menurut pendapat Ernst Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) arti, yang pertama dalam kepastian hukum selalu ada aturan yang sifatnya umum yang membuat seseorang mengetahui perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan, kemudian yang kedua, kepastian hukum menjamin keamanan hukum bagi individu atau subjek hukum dari perbuatan sewenang-wenang pemerintah, karena dengan adanya suatu aturan, subjek hukum tersebut mengetahui apa saja perbuatan pemerintahan/Negara yang boleh dilakukan kepada masyarakat/individu.<sup>13</sup>

Kepastian hukum bisa diartikan bahwa hukum menjadi jaminan dari keadilan. Dalam kepastian hukum, norma-norma yang mengedepankan keadilan yang seharusnya ditegakkan dan ditaati. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum dan keadilan itu sama-sama menjadi bagian yang penting dalam hukum.<sup>14</sup> Dalam hal jual beli tanah, umumnya penjual memiliki bukti bahwa tanah yang akan dijualnya benar kepemilikannya

---

<sup>13</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm. 23.

<sup>14</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.

dengan memberikan kepastian hukum bagi calon pembeli, dan juga menjamin adanya keadilan, karena jika bidang tanah yang dijual sudah bersertifikat hak milik dan sudah didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), dengan demikian akan meminimalisir adanya permasalahan terhadap jual beli tersebut.

## **2. Teori Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling sepakat atas hal-hal tertentu. Dalam perjanjian melibatkan dua pihak atau lebih, oleh karena itu dengan adanya perjanjian maka menimbulkan suatu perikatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Perjanjian muncul setelah adanya kesepakatan antara para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut, Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa;

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>15</sup>

Dalam perjanjian, para pihak yang terlibat dan mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut sepakat untuk melaksanakan kaidah-kaidah, ketentuan, dan hal-hal lain yang telah ditentukan, dan apabila para pihak atau salah satu pihak tidak melaksanakan kaidah-kaidah yang telah disepakati maka akan timbul pelanggaran hukum, karena pada dasarnya

---

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum yang tetap dan dapat dijadikan sebagai bukti autentik di pengadilan.

Perjanjian jual-beli bisa menjadi salah satu alasan terjadinya peralihan hak milik atas tanah. Pelaksanaan perjanjian jual-beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar jual beli tanah tersebut sah dan diakui secara hukum di Indonesia. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”<sup>16</sup>

Muatan perjanjian yang dibuat dalam jual beli tanah haruslah diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Mengingat dalam proses jual beli tanah ini terdapat peralihan hak, maka penting adanya kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak dalam jual beli tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono, “Dalam Hukum Adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai”.<sup>17</sup> Jadi, adanya peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan perjanjian yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>16</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>17</sup> Baiq Henni Paramita Rosandi, “Akibat Hukum Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Didaftarkan”, *Jurnal IUS* Vol IV No 3 (Magister Kenotariatan Universitas Mataram, 2016), hlm. 424.

### 3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian proses yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas pengajuan dari pemegang hak milik atas tanah atau pemilik tanah dengan tujuan mendapatkan bukti tertulis yang sah dalam menguasai bidang tanah. Pendaftaran hak milik atas tanah ini wajib dilakukan untuk menghindarkan dari masalah atau pun sengketa yang kemungkinan besar terjadi. Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemerintah dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan dilakukan dengan teratur. Asas pendaftaran tanah di Indonesia adalah asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.<sup>18</sup>

Bukti kepemilikan suatu tanah yang berasal dari tanah adat bisa berupa *Letter C/Girik*, *Petuk D* atau *Ketitir* dan dalam praktiknya masih digunakan dan masih sering ditemui hingga saat ini. Pada zaman penjajahan Belanda, *Letter C* merupakan bukti kepemilikan yang sah dalam hal penguasaan hak milik atas tanah. Pada zaman tersebut, setiap orang yang mempunyai *Letter C* maka dialah yang dianggap sah sebagai pemegang hak milik dan tanah tersebut ada dalam penguasaannya, dengan demikian *Letter C* memiliki kekuatan hukum dan sah sebagai bukti hak milik atas tanah pada zaman Belanda. Pada kenyataannya, banyak permasalahan tanah yang

---

<sup>18</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", *Jurnal Mimbar Hukum* Vol 31 No. 3 (Universitas Islam Malang, 2019), hlm 341.

timbul di Indonesia, kemudian pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>19</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dituliskan secara detail mengenai pengertian dan fungsi *Letter C*, kedudukan *Letter C* dalam penguasaan hak milik atas tanah, dan bagaimana kekuatan hukum dari *Letter C* dalam penguasaan hak milik atas tanah dan lain sebagainya.

Tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan belum diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya biasanya memiliki surat minim berupa *Letter C*. *Letter C* diterbitkan oleh kantor kalurahan dimana tanah itu berkedudukan, yang mana *Letter C* ini merupakan bukti tertulis berupa catatan yang berada di Kantor Kalurahan. Fungsi dari *Letter C* ini sebenarnya dijadikan sebagai dasar untuk keperluan penarikan pajak. Kutipan *Letter C* terdapat di kantor kalurahan, induk dari kutipan *Letter C* terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan pemegang hak milik atas tanah memiliki Girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah yang dimilikinya.<sup>20</sup>

Pendataran tanah diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya

---

<sup>19</sup> Anisa Oktaviani P & Harjuno, “Kekuatan Pembuktian Surat Letter dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan”, Artikel Verstek Vol 7 No. 1 (Januari-April 2019), hlm 42

<sup>20</sup> Sri Handayani, “Pendaftaran Hak atas Tanah Asal Letter C, Girik, dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Jurnal Repertorium*, Volume II No.2 (Universitas Negeri Solo; Juli- Desember 2015) hlm 128.

disebut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pentingnya dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah. Tanah yang sudah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka secara otomatis akan diterbitkan Sertifikat Hak Milik, dalam Sertifikat Hak Milik tersebut terdapat data mengenai tanah dan kepemilikannya, yang mana dapat dijadikan bukti yang kuat dan sah dalam penguasaan atas tanah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk mencari data-data dan informasi yang diperlukan guna menjawab pertanyaan berkaitan dengan penelitian ini. Peneliti berusaha memaksimalkan kemampuan guna mencari informasi yang akurat dari narasumber maupun melalui pengamatan ke lembaga BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan pihak pemegang hak milik atas tanah yang belum didaftarkan atau diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau dengan kata lain hanya memiliki surat hak sementara atas tanah sebagai dasar penguasaan atas tanahnya, dan narasumber lain yang kemungkinan dibutuhkan informasinya untuk pengembangan data yang diperoleh.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris, dengan menggunakan bahan-bahan dan referensi tentang hukum, mengenai norma-norma hukum yang berlaku dalam masyarakat, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis tentang jual beli tanah dan pendaftaran tanah, kemudian mencari informasi mengenai bagaimana ketentuan-ketentuan tersebut diterapkan dan dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah yang belum didaftarkan.

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Wawancara**

Wawancara menjadi salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini. Objek penelitian yang pertama adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna mengetahui beberapa informasi terkait penelitian ini antara lain:

- 1) Sejauh mana lembaga tersebut menindak lanjut kepemilikan surat hak sementara atas tanah sebagai dasar penguasaan hak milik atas tanah untuk kemudian didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM).
- 2) Adakah permasalahan yang timbul dalam pembuatan atau penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang mana peralihan hak milik tersebut melalui proses jual beli, namun tanah yang menjadi



objek jual beli tersebut sebelumnya belum pernah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)

- 3) Langkah Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta solusi ketika terjadi suatu peristiwa hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), peneliti juga mencari informasi ke beberapa Kalurahan di Kabupaten Gunungkidul untuk mengetahui bagaimana implementasi jual-beli tanah yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Beberapa pertanyaan akan diajukan oleh peneliti untuk mengetahui pendapat Narasumber baik secara objektif maupun secara subjektif. Dalam melakukan wawancara, peneliti juga melakukan pengamatan baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap narasumber.

## 2. Studi Kepustakaan

Studi pustaka dilakukan dengan cara mencari sumber-sumber yang dapat dijadikan referensi atau rujukan berupa Undang-Undang, peraturan, buku-buku, skripsi, jurnal, artikel yang berkaitan dengan kekuatan hukum hak sementara atas tanah untuk penguasaan hak milik atas tanah, berkaitan dengan pendaftaran tanah, dan berkaitan dengan jual beli tanah.

#### **4. Metode Analisis Data**

Penelitian mengenai kepastian hukum hak sementara atas tanah sebagai dasar jual beli tanah yang belum didaftarkan ini bersifat kualitatif. Data primer maupun data sekunder yang dihasilkan dari narasumber maupun responden akan ditelaah bersamaan dengan literatur atau perundang-undangan yang mengatur mengenai hal tersebut. Dari hasil analisis data dan literatur kemudian akan ditarik kesimpulan agar menjawab pertanyaan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini ditulis dengan tujuan memberikan gambaran mengenai arah penelitian ini agar berjalan sistematis dan diuraikan sesuai dengan bab bab dengan berurutan. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

BAB I, berisi tentang pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, metode penelitian hingga metode analisis data, dan kemudian sistematika penulisan.

BAB II, berisi tentang tinjauan umum hak sementara atas tanah, jual-beli tanah, serta Undang-Undang yang mengatur tentang pendaftaran tanah.

Bab III membahas hak menguasai tanah bagi pemegang hak milik atas tanah yang belum didaftarkan, kendala kepemilikan tanah yang masih berupa

tanah girik, serta pelaksanaan jual beli tanah tanpa adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) dan hanya berdasarkan pada bukti sementara hak milik atas tanah.

BAB IV, berisi analisis penggunaan hak sementara atas tanah sebagai dasar penguasaan hak milik atas tanah untuk keperluan jual beli tanah yang belum didaftarkan, risiko serta akibat hukum yang ditimbulkan ketika melakukan jual beli tanah yang belum didaftarkan dan belum diterbitkan Sertifikat Hak Miliknya.

BAB V, merupakan bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dari keseluruhan informasi yang didapat dari hasil penelitian yang kemudian telah dilakukan analisis oleh penulis. Dari hasil kesimpulan kemudian ditulis saran dari kesimpulan yang diperoleh. Pada bab penutup ini juga dicantumkan daftar pustaka dari referensi yang digunakan penulis dalam menyusun skripsi ini.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Implementasi penggunaan bukti sementara hak atas tanah menurut sampel kalurahan yang menjadi objek penelitian, seluruhnya masih melaksanakan jual beli tanah yang belum didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM). Masyarakat Kabupaten Gunungkidul masih menggunakan cara adat dalam jual beli tanah. Untuk meminimalisir permasalahan yang kemungkinan akan timbul dalam praktik jual beli tanah yang belum didaftarkan, proses transaksi dihadiri dan disaksikan oleh perangkat desa setempat dan pemilik hak atas tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang menjadi objek jual beli.
2. Kepastian hukum *Letter C* tidak disebutkan secara rinci dalam Undang-Undang atau peraturan lainnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gunungkidul dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang berasal dari tanah jual beli banyak menemui ketidaksesuaian antara informasi yang tertulis dalam bukti sementara dengan kondisi langsung yang ditemukan di lapangan. Meskipun demikian, tidak ada larangan khusus mengenai perbuatan hukum tersebut, dan juga tidak ada jaminan terhadap risiko yang mungkin terjadi. Jadi, ketika memutuskan untuk melakukan jual beli tanah berdasarkan bukti sementara hak atas, maka konsekuensi ditanggung oleh para pihak.

Sesuai dengan ketentuan, bahwa adanya pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, maka satu-satunya bukti yang pasti adalah Sertifikat Hak Milik (SHM).

## **B. Saran**

1. Untuk warga masyarakat secara umum yang memiliki hak atas tanah dan belum didaftarkan, untuk segera mendaftarkan kepemilikan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) agar mendapatkan kepastian hukum yang sah di mata Negara dan terselenggaranya tertib administrasi
2. Untuk masyarakat yang melaksanakan jual beli tanah berdasarkan bukti kepemilikan sementara atas tanah, untuk teliti dan cermat serta melibatkan saksi yang berkompeten, seperti warga masyarakat terdekat atau yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut serta memastikan keterlibatan Perangkat Desa setempat karena mereka yang mengetahui dengan baik mengenai seluk beluk bidang tanah serta catatan tanah di Kantor Kalurahan. Jadi jika jual beli sudah sah dan terang harus segera dilakukan pendaftaran atas bidang tanah tersebut agar mendapat kepastian hukum
3. Untuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar mensosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah ke masyarakat luas dengan memberikan penjelasan bahwasannya rumitnya proses semata-mata dikarenakan perlunya ketelitian dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM).

## DAFTAR PUSTAKA

### Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Keputusan Menteri Dalam Negeri No.Sk.26/DDA/1970 Tentang Penegasan Konversi dan Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah.

### Buku

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.

Al Rashid, Harun, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.

Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Best Publisher, 2009.

Gunanegara, *Tanah Terlantar Melanggar Hukum, Catatan Sejarah Hukum, Latar Belakang, dan Penegakan Hukum Penertiban Tanah Terlantar*, (Gunanegara, 2020).

Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Ayra Luna, 2019.

Purnamasari, Irma Devita, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Mudah, Cerdas, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Bandung: Kaifa, 2011.

Rahman, Abd. dan Baso Mading, *Politik Hukum Pertanahan*, Sulawesi: Celebes Media Perkasa, 2017.

Santi Dewi, I. Gangga, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2019.

Santoso, Urip, *Perolehan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015.

Sembiring, Rosidar, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok: Raja Grafindo, 2017.

Sihombing, B.F. *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.

Suharyono, *Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Malang: Intelgensia Media Kelompok Penerbit Intrans Publishing, 2020.

Syahrani, Riduan. *Rangkaian Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.

Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.

Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.

Yusriadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah*,  
Yogyakarta: Genta Publishing, 2010.

### **Tesis/Skripsi**

SUPARYONO, EDY. *Kutipan Buku Letter C Sebagai Alat Bukti Untuk  
Memperoleh Hak Atas Tanah di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta  
Timur*. Diss. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2008.

Rohmattullah, Topan. *Kepastian hukum penerimaan tanah girik sebagai jaminan  
utang pada PT Bank Perkreditan Rakyat Timika Dinamika Sarana*. BS  
thesis. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah.

Sidanthi, Ni Wayan Nagining, *Jual Beli Tanah Berdasarkan Hukum Adat*,  
Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010.

### **Jurnal**

Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas  
Sebidang Tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12.1, 2017.

Ayu, Isdiyana Kusuma. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui  
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu." *Mimbar  
Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 31.3 (2019)

Farida, Kholismu. "KEKUATAN HUKUM PETOK D SEBAGAI ALAT BUKTI  
HAK MILIK BERDASARKAN PP NOMOR 24/1997." *Dinamika:  
Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 25.2, 2019.



- Hadiatmodjo, Boedi Djatmiko. "Tanah Negara Dan Wewenang Pemberian Haknya." *Artikel, Jurnal Keadilan* 6.1, 2012.
- Handayani, Sri, Pius Triwahyudi, and Soehartono Soehartono. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta". *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646. Vol. II No.2. Sebelas Maret University, 2015.
- Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24.3 (2017).
- Oktaviani, Annisa, and S. H. Harjono. "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah di Persidangan." *Verstek* 7.1, 2019.
- Rampengan, Yulyanti M. "Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960." *LEX ADMINISTRATUM* 4.4 (2016).
- Riska Amalia, Nurul. *Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*. Diss. Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017.
- Rosandi, Baiq Henni Paramita. "Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 4.3, 2016.
- Santoso, Urip. "Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik." *Perspektif Fakultas Hukum Universitas Airlangga* 19.2, Surabaya, (2014).

Saranaung, Fedrik Mayore “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, *Jurnal Lex Crimen* Vol. VI No. 1, 2017.

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* 2.2 (2016).

Thalib, Hambali, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, (Jakarta: Kencana, 2011).

THALIB, MUH ZEIN. "SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) YANG DIBUAT KEPALA DESA SEBAGAI ALAS HAK DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH." *Jurnal Yustisiabel* 3.1 (2019).

Widyani, I. Dewa Ayu. "Kepastian Hukum Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria." *to-ra* 1.3 (2015).

#### Internet

<http://www.bpkp.go.id/diy/konten/835/profil-kabupaten-gunungkidul> di akses pada 2 Maret 2021 Pukul 14.42

<http://dpad.jogjapro.go.id/article/news/vieww/sejarah-singkat-kabupaten-gunung-kidul-1486> di akses pada 2 Maret 2021 pukul 22.33 WIB

<https://gunungkidulkab.go.id/D-74db63a914e6fb0f4445120c6fa44e6a-NR-100-0.html> di akses pada 7 Maret 2021 pukul 10.03 WIB.

<https://gunungkidulkab.go.id/D-74db63a914e6fb0f4445120c6fa44e6a-NR-100-0.html> di akses pada 7 Maret 2021 pukul 09.11 WIB

<https://gunungkidulkab.bps.go.id/statictable/2021/01/08/80/-ibukota-kecamatan-dan-jarak-ke-ibukota.html> di akses pada 3 Maret 2021 Pukul 07.30

<https://gunungkidulkab.go.id/D-9055270d7eb02ff55b8d46a5f9a41f4f-NR-100-0.html> di akses pada 7 Maret 2021 pukul 08.30 WIB

<https://radarjogja.jawapos.com/gunungkidul/2019/01/28/215-639-bidang-tanah-belum-bersertifikat/> diunduh pada 17 Januari 2020 pukul 11.58 WIB.

<https://gunungkidulkab.bps.go.id/statictable/2016/01/06/3/luas-kecamatan-di-kabupaten-gunungkidul.html> di akses pada 2 Maret 2021 Pukul 21.34

### **Lain-lain**

Tim Peneliti Sistematis STPN 2016, *Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria: Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, dan Integrasi Tata Ruang.*(STPN Press:Yogyakarta), 2019

Lembar Daftar Isian Potensi Desa dan Kalurahan yang didapat melalui Bagian Pelayanan Umum Kalurahan Playen

Lembar Profil Desa Kalurahan Kepek yang diperoleh dari bagian Pelayanan Umum Kalurahan Kepek pada 24 Februari 2021 Pukul 11.35 WIB.

Lembar Profil Desa Kalurahan Nglipar yang diperoleh dari bagian Pelayanan Umum Kalurahan Nglipar pada 25 Februari 2021