

ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS LETTER C DI KECAMATAN KARANGGAYAM KABUPATEN KEBUMEN

Apit Rina Palupi, Djumadi Purwoatmodjo, Adya Paramita Prabandari

Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: apitrp10@gmail.com

Abstract

Land sale and purchase process that signed as Letter C is a practice for custom land type obtained hereditary which then, its right conversion to the state is not registered through the land office. Generally, that sale and purchase practice oftenly happen in Karanggayam District, Kebumen Regency. Therefore, the author interested to find out how the practice of sale and purchase letter C land cause people in Karanggayam are still perform this practice. The research is analytically descriptive with Law Sociology research method. So that, the author can get real description related to sale and purchase practice of Letter C land in Karanggayam. Practice of sale and purchase letter C land in Karanggayam, the implementation run in front of village headman of Karanggayam. Trading the land only based on the letter of outstanding tax returns from the seller and the process of the land rights by the seller to the buyer done at the time when also at the same time as payment process. Several factors cause it often happens in Karanggayam, are: Many parcels of land that have not been certified, convoluted land certification process, community culture in Karanggayam sale and purchase process with trading system under the hand.

Key words : sale and purchase; letter C land

Abstrak

Proses jual beli tanah yang berstatus letter C biasanya dilakukan terhadap tanah milik adat yang diperoleh secara turun-temurun kemudian konversi haknya ke Negara belum didaftarkan melalui Kantor Pertanahan. Praktik jual beli tersebut masih sering terjadi di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen. Untuk itu penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah tersebut dan apa penyebab masyarakat Karanggayam masih melakukan praktik jual beli tanah berstatus letter C. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan metode penelitian sosiologi hukum. Sehingga penulis dapat memperoleh gambaran terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus letter C di Kecamatan Karanggayam. Praktik jual beli tanah berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam pada umumnya dilakukan dihadapan Kepala Desa dan saksi aparat Desa Karanggayam. Jual beli tanah tersebut 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. Beberapa faktor penyebab seringnya terjadi jual beli tanah tersebut yaitu: banyaknya bidang tanah yang belum bersertifikat, proses sertifikasi tanah yang berbelit-belit, serta kultur budaya masyarakat Kecamatan Karanggayam yang sudah terbiasa melakukan proses jual beli dibawah tangan.

Kata kunci : jual beli; tanah letter C

A. Pendahuluan

Kehidupan manusia hingga saat ini masih sangat erat kaitannya dengan kegiatan maupun usaha yang bersifat agraris khususnya dalam hal pertanahan. 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 (Harsono, 2013).

Terkait dengan hal pertanahan secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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”. Secara konsepsional arah kebijakan pertanahan didasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta telah diatur dan digariskan dalam (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA). Salah satu tujuan diundangkannya UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Sudah sejak tahun 1960, negara telah memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran Peralihan hak atas tanah termasuk di dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran karena dari setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan lain-lain, dan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sementara, haruslah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. 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 (Lubis, 2012).

Hubungan hukum antara seseorang dengan tanah dapat terjadi karena hibah, waris, dan sebagainya. Namun demikian persoalan yang dibahas dalam karya ilmiah ini hanya menyangkut salah satu aspek saja yaitu mengenai jual beli tanah berstatus Letter C yang terjadi di Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen dan penyebab masyarakat Desa Karanggayam masih sering melakukan praktik jual beli terhadap tanah yang berstatus Letter C. Aturan mengenai jual beli tanah diatur di dalam UUPA yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan 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 (Soimin, 2004). 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 Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen.

Banyaknya masyarakat Karanggayam yang melakukan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C disebabkan oleh beberapa faktor antara lain masih banyak tanah yang hanya berstatus Letter C sehingga tidak ada bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah (Sugianto, 2017), sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa terhadap tanah adat khususnya hak milik adat harus didaftarkan, 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 membukukannya 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 permasalahan di atas, maka penulis akan meneliti lebih lanjut mengenai “Analisis Praktik Jual Beli Tanah Yang Berstatus Letter C Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.”

1. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen?
- 2) Faktor apa saja yang menyebabkan banyaknya terjadi praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen?

2. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang menjadi latar belakang terjadinya dari praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen.

3. Orisinalitas Penelitian

1	2	3
<p>Karolus K. Judul : Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA</p>	<p>Jolanda Marhel Judul : Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum</p>	<p>Huzula Hasanah Judul : Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Yang Berstatus Letter C</p>
<p>Rumusan Masalah : Bagaimanakah kedudukan jual-beli di bawah tangan dan bagaimanakah akibat hukumnya dilihat dari hukum agraria nasional?</p>	<p>Rumusan Masalah : 1. Bagaimana implementasi Pasal 103 Ayat (1) dan Ayat (7) PMA No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang? 2. Bagaimana akibat hukum dari implementasi Pasal 103 Ayat (1) dan Ayat (7) PMA No. 3 Tahun 1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang?</p>	<p>Rumusan Masalah : 1. Apakah akibat hukum terhadap jual beli di bawah tangan atas tanah yang berstatus Letter C? 2. Bagaimanakah upaya penyelesaian sengketa terhadap terhadap jual beli di bawah tangan atas tanah yang berstatus Letter C?</p>
<p>Persamaan: Penelitian diatas sama-sama mengkaji tentang jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan.</p>	<p>Persamaan: Penelitian diatas sama-sama mengkaji mengenai masalah di bidang pertanahan.</p>	<p>Persamaan: Penelitian diatas sama-sama mengkaji mengenai Jual Beli tanah di bawah tangan terhadap tanah berstatus Letter C.</p>

<p>Perbedaan: Yang membedakan penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan adalah penulis lebih fokus kepada proses pelaksanaan dan faktor penyebab seringkali terjadi jual beli tanah dibawah tangan, sedangkan dalam karya yang di tulis Karolu K. fokus pada kedudukan jual-beli di bawah tangan dan bagaimanakah akibat hukumnya. (K., 1987)</p>	<p>Perbedaan: Yang membedakan penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan adalah penulis lebih fokus mengkaji tentang jual beli tanah dibawah tangan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, sedangkan pada karya yang di tulis Jolanda Marhel lebih fokus kepada proses peralihan hak atas tanah. (Marhel, 2017)</p>	<p>Perbedaan: Yang membedakan penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan oleh adalah penulis lebih fokus kepada proses pelaksanaan dan faktor penyebab seringkali terjadi jual beli tanah dibawah tangan, sedangkan dalam karya yang di tulis Huzula Hasanah lebih fokus pada akibat hukum serta upaya penyelesaian apabila terjadi sengketa (Hasanah, 2018)</p>
--	---	--

B. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian untuk mendukung keakuratan data dalam menyelesaikan penulisan karya ini, peneliti memilih dengan Penelitian sosiologi hukum. Penelitian sosiologi hukum adalah penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat (Kountur, 2004). Dengan menggunakan metode pendekatan sosiologi hukum (Paulus, 2016), penulis dapat memperoleh gambaran yang nyata terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen. Adapun penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif analitis, artinya penelitian tersebut memiliki tujuan untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi dalam suatu masyarakat (Sukandarrumidi, 2012). Dalam karya ini penulis akan menggambarkan bagaimana praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat yang terjadi di Kecamatan Karanggayam, Kabupaten Kebumen. Data yang telah diperoleh dari Kantor Desa Karanggayam dan Kantor Kecamatan Karanggayam kemudian dianalisis dengan peraturan yang berlaku.

C. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Analisis Praktik Jual Beli Tanah di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen

a) Bentuk Jual Beli Tanah Di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen

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

1) Jual Lepas (*adol plas*)

Arti dari jual lepas yaitu proses 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.

2) 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.

3) 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 atas 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:

- (a). 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.
- (b). 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 melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala

Desa ini menjadi “terang” bukan “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang 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.

b) Macam-Macam Tanah Tidak Bersertifikat di Kecamatan Karanggayam

Terdapat beberapa macam sebutan untuk tanah yang tidak bersertifikat di Desa Karanggayam, di antaranya yaitu (Djasirun, 2017) :

1) Letter C

Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan tanah yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Bukti berupa catatan tanah tersebut diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada. 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.

2) 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.

3) 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.

c) Praktik Jual Beli Tanah yang Berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam

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 *konsensuil* sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara, bahwa hak atas tanah yang dijual dapat berpindah dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan yuridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdara (Rasyid, 1987). Praktik jual beli terhadap tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam pada umumnya 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 (Sanyoto, 2017) :

- 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;
- 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 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 membuat surat pernyataan telah menjual tanah yang kemudian ditandatangani oleh Kepala Desa, para pihak yaitu penjual dan pembeli, dan juga para saksi.

Pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1457 *juncto* Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Pengertian jual beli 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 selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang yang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan PPAT tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata yaitu menunjukkan akta yang dibuat di hadapan PPAT yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak (Ratna SN, 2015). 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.

2. Faktor Penyebab Banyaknya Terjadi Jual Beli Tanah yang Berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis yang menjadi latar belakang terkait dengan praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan 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 (Sarmi, 2017). Diperlukan 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 (Nasem, 2017). 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 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 (Djasirun, 2017).

- 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 (Masinah, 2017).
- 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. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif tidaknya sesuatu yang ditetapkan dalam hukum ini (Soekanto, 1983).
- 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.

D. Simpulan

Praktik jual beli tanah yang berstatus Letter C di Kecamatan 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.

Faktor-faktor yang menyebabkan banyaknya terjadi jual beli tanah berstatus Letter C di Kecamatan Karanggayam Kabupaten Kebumen yaitu: secara umum kendala yang dialami oleh masyarakat Karanggayam dalam melakukan proses sertifikasi tanah adalah karena faktor finansial. 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. 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. 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.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya."* Jakarta: Universitas Trisakti.
- Kountur, R. (2004). *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis.* Jakarta: PPM.
- Lubis, M. Y. & L. A. R. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah.* Bandung: Mandar Maju.
- Paulus, H. (2016). *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis.* Semarang: UNNES.
- Rasyid, H. Al. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah: Berikut Peraturan-Peraturannya.* Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, S. (1983). *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum.* Jakarta: Rajawali Press.
- Soimin, S. (2004). *Status Hak dan Pembebasan Tanah.* Jakarta: Sinar Grafika.
- Sukandarrumidi. (2012). *Metode Penelitian, Cetakan Ke-4.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

JURNAL

- Hasanah, H. (2018). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Yang Berstatus Letter C. *Hukum Dan Kenotariatan*, Vol. 2 No.
- K., K. (1987). Jual-Beli Di Bawah Tangan Di Tinjau Dari UUPA. *Hukum Dan Pembangunan*, Vol. 17 No.
- Marhel, J. (2017). Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 46 N. Retrieved from <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/14972/12661>
- Ratna SN, H. (2015). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, Vol 6, No. Retrieved from <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/695>
- Sugianto, B. (2017). Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang. *Panorama Hukum*, Vol. 2 No. Retrieved from <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/KP/article/view/695/672>

UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.* , (2016).
- Undang-Undang Republik Indonesia no. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* , (2013).
- KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) ; KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) ; KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana).* , Pub. L. No. Pasal 1870 KUHPerdata (2009).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.* , Pub. L. No. Nomor 3696 (1997).

WAWANCARA

- Djasirun. (2017). *Wawancara dengan Djasirun, Kepala Desa Karanggayam, Ruang Kantor Kades Karanggayam, Tanggal 26 April 2017.* Desa Karanggayam.
- Masinah. (2017). *Wawancara dengan Masinah, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Masinah, Tanggal 6 Mei 2017.* Desa Karanggayam.
- Nasem. (2017). *Wawancara dengan Nasem, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Nasem, Tanggal 6 Mei 2017.* Desa Karanggayam.
- Sanyoto, B. B. (2017). *Wawancara dengan Bambang Budi Sanyoto, Kepala Kantor Kecamatan Karanggayam, Ruang Kantor Camat , Tanggal 26 AprKaranggayamil 2017.*

kecamatan Karanggayam.

Sarmi. (2017). *Wawancara dengan Sarmi, Masyarakat Desa Karanggayam, Rumah Tinggal Sarmi, Tanggal 6 Mei 2017*. Desa Karanggayam.