

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C
(STUDI DI DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN
KABUPATEN KLATEN)**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

ADITYO NUGROHO

NIM. C.100060093

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2011

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

Darsono, SH, MH

Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Senin
Tanggal : 14 Nopember 2011

Dewan Penguji :

Ketua : Darsono, SH, MH ()

Sekretaris : Moh. Sandjoyo, SH., M.Hum ()

Anggota : Suparto, SH ()

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Muchammad Iksan, SH. M.H.

MOTTO

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ
فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ ﴿٩٢﴾

Artinya :

Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan seahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.

(QS. Al Imran: 92)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT “Rabb Semesta Alam” yang telah menciptakan dan memberiku kesempatan untuk menikmati kehidupan yang penuh warna warni
2. Ayah dan Ibunda atas dukungannya selama ini.
3. Adik dan kakakku yang ku sayangi
4. Almamaterku.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SW, karena atas Rahmat-Nya Penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan mengambil judul :
“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C (STUDI DI DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN KABUPATEN KLATEN)”
sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Kami menyadari atas keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki ini tentunya. Oleh sebab itu penulis dalam menyusun skripsi ini dibantu dan dibimbing dari beberapa pihak, maka dengan penuh kerendahan hati, penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT atas segala Ridho dan Rahmat-Nya.
2. Bapak Muchammad Ikhsan, SH.M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Darsono, SH, MH selaku Pembimbing Pertama yang penuh bijaksana memberikan petunjuk dan bimbingan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Moh. Sandjoyo, SH.M.Hum, selaku Pembimbing Kedua yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan Skripsi ini.

5. Bapak H. Sutiman, selaku Kepala Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten yang telah membeirkan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
6. Seluruh Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum.
7. Para Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
8. Buat Teman- temanku Angkatan 2006 yaitu : Indra, Fendhy, Iput, Yosep, Mita, Vivi, Yinik, Citra, Agung (Pakcik) dan Arif (Gundhul), kalian semua adalah teman yang terbaik.

Besar harapan penulis semoga hasil yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta khususnya dan para pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Surakarta, Nopember 2011

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAKSI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	8
C. Perumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Skripsi	14
BAB II KAJIAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Tanah Nasional	17
1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	18
2. Kedudukan Hukum Adat Dalam Hukum Pertanahan	19

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	20
1. Pengertian Jual Beli Tanah	20
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata	21
3. Jual Beli di Luar Akta Tanah (Menurut Hukum Adat)	21
4. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	24
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	26
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	26
2. Pengertian Pendaftaran Tanah	27
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	28
4. Asas Pendaftaran Tanah	30
5. Sistem Pendaftaran Tanah	32
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	38
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	41
1. Dasar Hukum Hak Milik Atas tanah.....	41
2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	42
3. Subyek Hak Milik Atas Tanah	43
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	46
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	48
E. Tinjauan Umum Tentang Buku Letter C	51
1. Isi Buku Letter C	51
2. Fungsi Buku Letter C	55
3. Kutipan Buku Letter C	59

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A.	Deskripsi Lokasi Penelitian	60
B.	Hasil Penelitian dan Pembahasan	69
1.	Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Maupun Yang Bersertifikat di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten	69
2.	Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Maupun Yang Bersertifikat di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten	72
3.	Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Berstatus Letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten	85
4.	Dampak Positif Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Berdasarkan Kebiasaan yang Berlaku di Masyarakat Maupun Menurut Hukum Positif Yang Berlaku di Indonesia	87
5.	Dampak Negatif Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C Berdasarkan Kebiasaan yang Berlaku di Masyarakat Maupun Menurut Hukum Positif Yang Berlaku di Indonesia	90
BAB V	PENUTUP	98
A.	Kesimpulan	98
B.	Saran	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAKSI

ADITYO NUGROHO. NIM. C.100060093. PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C (STUDI DI DESA PLAWIKAN KECAMATAN JOGONALAN KABUPATEN KLATEN), Jurusan Hukum Perdata Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Tujuan penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui proses jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 2) Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 3) Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli tanah berstatus letter C di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. 4) Untuk mengetahui dampak positif dan negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, lokasi penelitian ini dilaksanakan di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten. Jenis data yang digunakan berupa data primer yang diperoleh melalui wawancara. Data sekunder berupa studi kepustakaan dan Undang-Undang yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Teknik analisis data menggunakan analisis data model interaktif yaitu bahwa reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan : Pelaksanaan jual beli tanah di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten masih banyak dilakukan dengan surat jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dihadapan Kepala Desa. Sedangkan transaksi jual beli tanah dengan akta PPAT masih jarang dilakukan oleh masyarakat. Dibuatnya surat jual beli tanah dihadapan kepala desa dan bukan dihadapan PPAT didasarkan pada anggapan masyarakat bahwa jual beli tanah melalui PPAT terlalu banyak prosedur, sulit dan memakan waktu lama. Sedangkan proses peralihan hak dihadapan kepala desa dianggap sudah cukup kuat, akurat, mudah pengurusanya, murah dari sisi biaya, lebih cepat dan juga tidak dikenakan sanksi hukum. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa bukan dengan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan dapat menimbulkan ketidak pastian hukum dalam masyarakat. Akibat hukum dari jual beli tanah di bawah tangan di Desa Plawikan Kecamatan Jogonalan Kabupaten Klaten tetap sah, sedangkan untuk kekuatan hukumnya masih lemah karena tidak ada sertipikat.