

**DAMPAK POSITIF DAN NEGATIF PELAKSANAAN JUAL**

**BELI TANAH BERSTATUS TANAH LETTER C**

**(Studi Kasus di Desa Sidorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo)**



**SKRIPSI**

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

**Disusun Oleh:**

**Misbakhul Munir    C 100.040.029**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**TAHUN 2009**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tidak satu pun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya. manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman dan lain-lain. Kesemuanya menggantungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak.

Pada zaman dahulu atau masa sebelum dimulainya peradaban manusia, mungkin setiap makhluk tidak begitu mempedulikan soal tanah yang mereka ingin tinggali. Karena kebutuhan akan menyambung hidup dengan mencari sumber makanan yang berlimpah ditengarai masih lebih dominan ketimbang masalah tanah untuk mereka jadikan milik pribadi dan bertempat tinggal. Kalaupun terjadi pertarungan karena perebutan wilayah biasanya disebabkan karena ada godaan sumber makanan yang berlimpah di tempat itu bukan karena tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka. Bumi pada masa itu adalah hamparan tanah dan air yang mereka bisa tempati dimana saja dan kapan saja mereka mau tanpa harus meminta izin pada penguasa atau siapapun. Oleh karenanya mereka senantiasa berpindah-pindah dari satu

tempat ketempat yang lainnya sepanjang waktu dan menjadikan hampan bumi sebagai rumah besar bagi mereka.<sup>1</sup>

Berbeda halnya dengan masa dimulainya peradaban sampai sekarang ini, manusia mulai membuat aturan dan kesepakatan-kesepakatan dalam mengatur kehidupannya. Termasuk ketentuan bahwa setiap orang yang ingin menempati suatu tempat<sup>2</sup>. Orang harus memiliki hak atas tanah itu atau mendapat izin terlebih dahulu untuk menempati dan mengambil manfaat dari tanah itu. Dari tahun ketahun seiring berjalannya waktu dan perubahan zaman atau antara satu tempat ketempat yang lainnya memiliki tata cara, bentuk dan model serta aturan yang beragam dalam menyimbolkan kepemilikan akan tanah sesuai dengan produk budaya dan kesepakatan yang mereka pakai. Seperti halnya aturan tanah di Indonesia pada zaman Majapahit, Hindia Belanda, dan saat ini tentu memiliki aturan tentang kepemilikan tanah yang berbeda, atau antara Malaysia, Cina, dan Amerika tentu memiliki aturan tentang kepemilikan tanah yang tidak serupa. Sehingga permasalahan akan tanah dan tata cara menyelesaikannya tentu juga tidak sama karena kondisi sosio kultural masyarakat sangat mempengaruhi produk hukum di suatu tempat.

Waktu yang terus berjalan, zaman yang terus berubah, kebutuhan yang terus berkembang dan permasalahan yang terus bertambah, masalah tanah saat ini berevolusi menjadi masalah yang tidak sederhana seperti dimasa

---

<sup>1</sup> R.G Kartasapoetra SH, Ir.A.G Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bandung, Pen. Bina Aksara, 1984, hal 2.

<sup>2</sup> Soehino SH, Ilmu Negara, Yogyakarta, Pen.Liberty, 1998, hal 11.

sebelum adanya peradaban manusia ataupun masa prasejarah. Semakin hari masalah tanah menjadi masalah yang semakin kompleks. Ketidakmerataan pembagian dan distribusi hak yang adil dan penetapan akan hak kepemilikan tanah, dan beragam masalah tanah lainnya menjadi hal yang mewarnai dunia keagrariaan kita. Berbagai modifikasi dan pembaharuan terhadap sistem pertanahan pun senantiasa dilakukan demi terciptanya ketertiban dan kesejahteraan masyarakat akan tanah, namun masalah tanah senantiasa tetap ada dan menuntut progresifitas anak zaman untuk terus berbenah.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum akan tanah tersebut.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum tertulis, lengkap, jelas, dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku.<sup>3</sup>

Sejalan dengan perkembangan pembangunan nasional disegala bidang dan kebutuhan akan kepastian hukum dibidang pertanahan, telah diundangkan peraturan-peraturan dibidang hukum pertanahan dalam bentuk Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan

---

<sup>3</sup> Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta Selatan, Visimedia, juni 2008, hal:1

Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Pelaksana Seperti Peraturan Menteri, Instruksi Menteri dan lain-lainnya. Pengundangan suatu peraturan diperlukan sinkronisasi baik secara vertikal maupun secara horisontal dari peraturan-peraturan hukum tertulis (Soerjono Soekanto, 1984:50).

Sehubungan dengan hal tersebut adalah sudah suatu keharusan dalam pembentukan suatu Peraturan Perundang-Undangan, maka peraturan-peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Demikian juga suatu peraturan harus serasi dengan peraturan yang sederajat, sebab suatu norma hukum itu selalu dibentuk bersumber berdasar pada norma hukum yang lebih tinggi lagi. Demikian seterusnya sampai pada suatu puncak norma yang disebut sebagai norma dasar (*Groundnorm*).<sup>4</sup>

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Oleh karena itu jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Hal ini terutama tampak nyata di negara-negara yang sedang berkembang dimana pertumbuhan penduduk yang sangat pesat telah menimbulkan distorsi yang semakin besar, sehingga terjadilah urbanisasi yang deras mengakibatkan pertumbuhan yang tak terkendalikan di perkotaan

---

<sup>4</sup> Dr. Irawan Soerodjo SH, MSi, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya, Arkola, Februari 2003, hal 24.

dan dibidang hukum pertanahan ternyata tidak diikuti dengan pembuatan catatan yang teliti mengenai transaksi dengan obyek berupa tanah yang berakibat ketidakpastian hukum.

Adanya perubahan dan perkembangan sosial dalam masyarakat yang berkembang memerlukan langkah-langkah penyesuaian dan penyempurnaan berbagai produk hukum dibidang pertanahan. Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang antara lain dilatarbelakangi oleh semakin meningkatnya kesadaran hukum masyarakat Indonesia akan semakin memerlukan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah memerlukan dukungan dari berbagai kalangan. Yaitu selain dari Pemerintah juga dari seluruh lapisan masyarakat, dan khususnya dukungan dari pemegang hak atas tanah. Oleh karena masalah pertanahan adalah permasalahan yang sangat kompleks dan mencakup semua aspek kehidupan dalam bermasyarakat, maka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut Pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur kebijaksanaan pertanahan dalam bentuk peraturan Perundang-undangan.

Tujuan kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya hak milik atas tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Permasalahan yang timbul pada saat suatu sengketa bergulir di Pengadilan maka harus melalui pembuktian. Dalam hal ini para pihak memerlukan alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan

setempat, pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki oleh pemegang hak selain sertifikat yang merupakan alat bukti formal yang berwujud, dapat juga berupa saksi dan persangkaan.<sup>5</sup> Di daerah pedesaan jual beli tanah yang belum bersertifikat atau yang biasanya disebut tanah berstatus Letter C atau dengan kata lain tanah tersebut hanya terdaftar dalam peta kelurahan setempat dimana letak tanah tersebut berada, tanah berstatus Letter C masih banyak menjadi objek jual beli. Di lain pihak jual beli tanah yang berstatus Letter C tidak menjamin keabsahan suatu perjanjian jual beli dan juga akan berakibat tidak adanya kepastian hukum dari objek jual beli tersebut, dalam hal ini adalah tanah berstatus Letter C. Oleh karena itu secara kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C ini dianggap sangat lemah, karena belum adanya sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah. Keadaan inilah yang sering kali memicu terjadinya masalah dikemudian hari.

Beberapa hal inilah yang oleh penulis dianggap cukup menarik untuk membahasnya. Dengan maksud untuk bisa mengetahui dampak positif dan negatif suatu pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C dari kacamata kebiasaan masyarakat setempat dan juga ditinjau dari segi perbuatan hukumnya.

Berdasarkan hal di atas maka dalam penulisan hukum ini penulis mengambil judul: **”DAMPAK POSITIF DAN NEGATIF PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH BERSTATUS LETTER C”**.

---

<sup>5</sup> Dr. Irawan Soerodjo,SH, MSi, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Surabaya, Arkola, Februari 2003, hal : 28.

## **B. Pembatasan Masalah**

Agar penelitian dapat berjalan secara terarah dalam hubungannya dengan pembahasan permasalahan, maka diperlukan pembatasan masalah yang diteliti. Pembatasan ini setidaknya memberikan gambaran kemana arah penelitian dan memudahkan penelitian dalam menganalisis permasalahan yang sedang diteliti. Penelitian ini dibatasi pada Dampak Positif dan Negatif Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berstatus Letter C.

## **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pembatasan masalah di atas, Agar permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini menjadi jelas diperlukan suatu perumusan masalah. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah dampak positif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.
2. Bagaimanakah dampak negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian:

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui dampak positif dan negatif dari pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C ditinjau dari sudut pandang kebiasaan



masyarakat maupun dari sudut pandang hukum positif yang berlaku di Indonesia.

## 2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk mengembangkan teori yang telah diterima penulis selama mengikuti kuliah serta melatih kemampuan penulis dalam pembuatan karya ilmiah.
- b. Untuk mendapatkan jawaban atas masalah yang dituangkan dalam bentuk penulisan hukum.
- c. Untuk mendapatkan bahan-bahan dan data yang digunakan dalam penyusunan penulisan hukum (skripsi) guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana dibidang ilmu hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## **E. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi teori hukum khususnya tentang dampak positif dan negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C.
- b. Dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan sebagai masukan kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah yang

berkaitan dengan perihal pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C.

- b. Memberikan informasi bagi para pembaca skripsi dan masyarakat pada umumnya tentang dampak positif dan negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam melakukan suatu penelitian, kita tidak terlepas dari penggunaan metode, Karena metode merupakan suatu cara atau jalan bagaimana seseorang harus bertindak. Metode dapat dirumuskan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan, cara tertentu untuk melakukan suatu prosedur.<sup>6</sup>

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode pendekatan sebagai berikut :

- 1) Metode Pendekatan.

Penelitian dilakukan berdasarkan pada penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan kaidah hukum positif dan kenyataan yang terjadi di lapangan sehingga dapat diketahui legalitas hukum dalam prakteknya.

---

<sup>6</sup>Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiyanto, Metode Penelitian Hukum, Surakarta; Universitas Muhammadiyah Surakarta 2004, hal 1.

## 2) Jenis Penelitian

Penelitian yang bersifat Deskriptif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan sejauh mana hukum mengatur masalah dampak positif dan negatif jual beli tanah berstatus Letter C, dan kebiasaan masyarakat melakukan jual beli tanah berstatus Letter C.

## 3) Sumber Data

### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah sumber data yang secara langsung diperoleh dari lapangan, dengan mengadakan tinjauan pada objek yang diteliti dalam hal ini adalah para pihak yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dalam hal ini adalah yang berasal dari lokasi penelitian.

### b. Sumber Data Sekunder.

Data sekunder adalah sumber data yang secara langsung mendukung data primer yaitu sejumlah keterangan atau fakta-fakta yang secara tidak langsung diperoleh melalui bahan-bahan dokumen, laporan, literatur, surat kabar, dan hasil penelitian lainnya dengan masalah yang diteliti.

## 4) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan oleh penulis di Desa Sidorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo.

## 5) Metode Pengumpulan Data.

### a. Studi Lapangan (Field Research)

Yaitu dengan observasi dan wawancara (Interview) adalah penting dilakukan. Wawancara merupakan teknik pendekatan yang digunakan untuk mendapatkan keterangan lisan melalui percakapan dan berhadapan secara langsung dengan orang yang memberikan keterangan, yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

b. Studi Kepustakaan (Library Research)

Yaitu cara pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data yang diperlukan sebagai landasan berpikir dengan jalan mempelajari buku-buku literatur, Peraturan Perundang-undangan dan bahan pustaka lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6) Metode Analisis data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif, yaitu analisis data yang menggunakan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku, dan bahan pustaka lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti kemudian didiskusikan dengan data yang telah diperoleh dari objek yang diteliti sebagai kesatuan yang utuh sehingga akhirnya dapat ditarik sebuah kesimpulan.

## **G. Sistematika Skripsi**

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian

ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

## BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

## BAB II : LANDASAN TEORI

Tinjauan umum tentang dampak positif dan negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C.

1. Berbagai definisi yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C.
  - a. Pengertian jual beli
  - b. Pengertian tanah berstatus Letter C
  - c. Pengertian hak atas tanah
2. Arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah berstatus Letter C.
3. Hal-hal penting yang menyebabkan terlaksananya jual beli tanah berstatus Letter C.

4. Tata cara pengurusan tanah Letter C menjadi hak milik atas tanah.

### BAB III : PEMBAHASAN

1. Bagaimanakah dampak positif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.
2. Bagaimanakah dampak negatif pelaksanaan jual beli tanah berstatus Letter C berdasarkan kebiasaan yang berlaku di masyarakat maupun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia.

### BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran