BAB III

PRAKTEK PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH PEMBELIAN DI BAWAH TANGAN DI DESA KALANGANYAR

A. Gambaran Umum wilayah Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati

1. Keadaan Geografis

a. Letak dan batas desa

Desa Kalanganyar merupakan desa paling timur 3Km dari Kecamatan Sedati. Sedangkan jarak dari Kabupaten Sidoarjo ke Desa Kalanganyar 15 Km.

Adapun batas-batas desa Kalanganyar adalah sebagai berikut :

Sebelah utara berbatasan dengan desa Tambak Cemandi dan desa Cemandi Kecamatan Sedati.

Sebelah selatan berbatasan dengan desa Sawoan Kecamatan Buduran.

Sebelah barat berbatasan dengan desa Buncitan dan desa Pepe Kecamatan Sedati.

Sebelah timur berbatasan dengan Selat Madura.

b. Pembagian daerah Admnistrasi

Desa Kalanganyar merupakan salah satu desa dari enam belas kelurahan yang ada di Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur.

c. Tipografi

Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati termasuk daerah yang berdataran rendah, memiliki curah hujan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

setiap tahunnya rata-rata 2,050 mm dengan suhu udara rata-rata 23 - 32° C.

d. Luas tanah

Luas tanah di wilayah desa Kalanganyar seluruh - nya 2.161,975 Ha. yang terdiri dari tanah tambak, tanah pekarangan, tanah pekuburan dan lain-lain, dengan perincian sebagai berikut :

TABEL 1

JENIS DAN LUAS TANAH

DI DESA KALANGANYAR KECAMATAN SEDATI

NO.	JENIS TANAH	LUAS TANAH(Ha)
1	Tanah tambak	2.085
2	Tanah pekarangan	72,275
3	Tanah Pekuburan	3,500
4	Lain-lain	1,200
	J u m l a h	2.161,975

Sumber data : Monografi Desa Kalanganyar th.1994

2. Keadaan Demografi

a. Penduduk desa Kalanganyar

Penduduk desa Kalanganyar Kecamatan Sedati seluruhnya berjumlah 4.721 jiwa. Adapun penrincian jumlah penduduk menurut jenis kelaminnya adalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

TABEL II

JUMLAH PENDUDUK

DESA KALANGANYAR MENURUT JENIS KELAMIN

No.	JENIS KELAMIN	JUMLAH
1	Laki-laki	2.336
2	Perempuan	2.385
	Jumlah	4.721

Sumber data : Monografi Desa Kalanganyar th.1994

b. Kepadatan penduduk dan perkembangannya

Dari luas tanah yang ada di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati yang terdiri dari 2.161,975 Ha.dengan jumlah penduduk 4.721 jiwa, berarti perkembangannya tidak begitu padat dan menyolok.

Pertumbuhan atau perkembangan penduduk tersebut diakibatkan oleh adanya komponen pertambahan penduduk yang meliputi :

- Kenaikan alamiah yang merupakan hasil penjumlahan antara angka kematian dan kelahiran.
- Pertumbuhan secara migrasi yang datang dari luar

3. Kehidupan Masyarakat

Setelah penyusun menggambarkan secara sekilas mengenai kondisi geografis dan demografis wilayah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati, maka akan sedikit tergambar situasi dan kondisi daerah tersebut. Namun untuk mengenal lebih jauh, maka pada bagian ini penyusun akan memaparkan kondisi kehidupan masyarakat.

1) Kondisi Sosial

Masyarakat desa Kalanganyar kecamatan Sedati menjunjung tinggi pola-pola kehidupan yang mengarah kepada sistem solidaritas. Mereka selalu hidup rukun dan damai serta mempunyai kesadaran gotong royong yang tinggi, saling bantu membantu dalam urusan kemasyarakatan, seperti dalam urusan kematian, perkawinan, perbaikan rumah dan lain sebagainya.

2) Kondisi penduduk menurut mata pencaharian

Masyarakat desa Kalanganyar Kecamatan Sedati 657 jiwa sebagai petani tambak baik sebagai buruh tani maupun sebagai pemilik. Hal ini dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

TABEL III
JENIS PEKERJAAN
PENDUDUK DESA KALANGANYAR KECAMATAN SEDATI

No	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
1	2	3
1	Tani	657

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1	2	3
2	Pedagang/wiraswasta	115
3	Pegawai Negeri Sipil	15
4	Swasta	86
5	Pertukangan	15
6	Jasa	15
7	Pensiunan	3
	Jumlah	906

Sumber data : Monografi desa Kalanganyar th.1994

Adapun jenis ikan yang dipelihara oleh masyarakat desa Kalanganyar adalah ikan bandeng dan ada juga yang memelihara ikan windu. Masa panen ikan tersebut dua kali dalam satu tahun, menganai pemasarannya, pada umumnya dijual kepada para pedagang dari desa Kalanganyar sendiri.

3) Kondisi Pendidikan

Keadaan pendidikan di desa Kalanganyar dapat dikatakan sangat memuaskan. Hal ini tidak terlepas dari keinginan orang tua yang lebih mengutamakan pendidikan anaknya.

Mengenai keadaan pendidikan masyarakat Desa Kalanganyar dapat dilihat pada tabel data keadaan penduduk menurut jenjang pendidikannya adalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagai berikut :

TABEL IV

KEADAAN PENDUDUK

MENURUT JENJANG PENDIDIKAN

NO	JENIS PENDIDIKAN	JUMLAH
1	Taman kanak-kanak	962
2	Tamat SD/MI	1.531
3	Tamat SMP/SLTP	765
4	Tamat SMA/SLTA	475
5	Sarjana (S1 - S2)	29
6	SGPLB	13
7	Pondok Pesantren	63
	Jumlah	3.838

Sumber data : Dokumen Statistik Desa Kalanganyar tahun 1994

4) Kondisi Keagamaan

Masyarakat desa Kalanganyar mayoritas beragama Islam dan pada umumnya dikenal sebagai penganut agama dengan taat. Ajaran Islam telah berakar, mentradisi dalam tata kehidupannya sehari- hari, sehingga segala aktifitas kebudayaan yang ada da lam masyarakat tersebut selalu mencerminkan ni- lai-nilai Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun sarana peribadatannya terdapat satu masjid dan 17 Mushalla. Mengenai keadaan sarana peribadatan yang ada di Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati dapat dilihat pada tabel berikut :

TABEL V

KEADAAN SARANA PERIBADATAN

DESA KALANGANYAR KECAMATAN SEDATI

No.	SARANA PERIBADATAN	JUMLAH
1	Masjid	1
2	Mushalla	17
	Jumlah	18

Sumber data : Monografi Desa Kalanganyar tahun 1994

Dari data tabel di atas dapat diketahui bahwa sarana peribadatan yang tersedia di desa Kalanganyar sudah cukup memadai bila dibanding dengan jumlah penduduk yang ada, hal ini juga mencerminkan kuatnya rasa keagamaan masyarakat setempat.

B. <u>Latar Belakang terjadinya peralihan hak milih atas tanah pembelian di bawah tangan</u>

Mengenai terjadinya jual beli tanah hak milik yang dilakukan di bawah tangan di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo disebabkan karena

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sudah menjadi atad istiadat/kebiasaan secara turun-temurun yang dilakukan masyarakat dalam melaksanakan jual beli tanah hak milik, di samping itu pengetahuan penduduk tentang peralihan hak milik belum menyeluruh sehingga menurut pemikiran mereka bahwa peralihan hak milik itu cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa.

Menurut Bapak Sulaikhan, selaku Sekretaris Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati, bahwa alasan bagi para pembeli tanah hak milik yang melakukan pembelian di bawah tangan adalah :

1. Karena tidak mampu dalam biaya pengurusan PPAT.
2. Terbentur proses pengurusan PPAT yang rumit
3. Adanya pemikiran orang awam, bahwa peralihan hak milik itu cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa.

Dari hasil penelitian yang saya lakukan, sebagian besar masyarakat desa ekonominya lemah, kehidupannya tergantung kepada hasil pertanian, disamping sebagai petani tambak mereka kebanyakan hanya sebagai buruh tani, sehingga untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari sangat minim. Dengan demikian kepentingan yang lain dinomor duakan malah diabaikan.

Berikut ini disajikan hasil wawancara mengenai alasan-alasan masyarakat yang melakukan pembelian tanah hak milik di bawah tangan di desa Kalanganya Kecamatan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedati Kabupaten Sidoarjo :

TABEL VI

ALASAN MELAKUKAN PEMBELIAN TANAH DI BAWAH TANGAN DI DESA KALANGANYAR KECAMATAN SEDATI

No.	ALASAN PEMBELIAN DI BAWAH TANGAN	JUMLAH
1	Tidak mampu dalam biaya pengurusan PPAT	7
2	Terbentur proses pengurusan PPAT yang rumit	3
3	Peralihan hak milik cukup dilakukan di hadapan Kepala Desa	5
	J u m l a h	15

Sumber data : Hasil wawancara dengan responden tanggal 29 dan 30 September 1994

Di samping itu kehidupan masyarakat pedesaan rata-rata buta hukum, dengan kurangnya penerangan mengenai hukum keagrariaan, khususnya mengenai prosedur jual beli hak atas tanah maka menimbulkan kurangnya kesadaran hukum mengenai hak dan kewajibannya sebagai penjual dan pembeli. Oleh karena itu faktor penerangan sangat diperlukan dan ditanamkan dalam masyarakat serta untuk menuju kepada kesadaran hukum agar difahami dengan nyata. Sehingga dapat dimengerti dan dilaksanakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh masyarakat pedesaan.

Dari ketiga faktor tersebut di atas, sangat pen ting sekali untuk diatasi. Walaupun demikian bukan tugas semata-mata dibebankan kepada satu aparat saja, akan tetapi menjadi kewajiban kita bersama dalam hal ini adalah tanggung jawab pemerintah, masyarakat dan juga mahasiswa.

C. Praktek Peralihan hak milik atas tanah pembelian di ba wah tangan di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa pe ralihan hak milik atas tanah yang dilakukan secara sengaja dialihkan supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual beli.

Ada pun proses terjadinya jual beli tanah hak milik pada umumnya diawali dari pihak penjual menda - tangi calon pembeli untuk menawarkan tanahnya dengan menyebutkan harga tanah, luasnya dan letak tanah tersebut. Tetapi ada juga yang mengetahui bahwa tanah ter sebut dijual dengan melalui pemberi tahuan yang ditu lis di papan yang diletakkan di atas tanah yang akan dijual.

Mengenai harga tanah yang dijual (dibeli) itu tentu saja tergantung dari kesepakatan penjual dan pem

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

beli, harga boleh untuk sebidang tanah, boleh juga per meter, harga jual beli itu ada yang dibayar lunas tetapi ada juga yang dibayar sebagian pada saat jual beli dilakukan, dan sisanya dilain waktu.

Apabila calon pembeli berkeinginan membeli tanah tersebut dengan luas, letak dan harga yang sudah disepakati kemudian penjual dan pembeli mengadakan transaksi jual beli.

Pelaksanaan transaksi jual beli tanah hak milik dilakukan dihadapan Kepala Desa (di Balai Desa Kalanganyar),dengan maksud untuk mendapatkan perlindungan hukum. Dengan demikian maka pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru. Tetapi ikut sertanya Kepala Desa atau stafnya tidaklah merupakan syarat mutlak untuk sahnya transaksi itu.

Sedangkan bentuk perjanjian jual beli tanah hak milik yang terdapat di desa Kalanganyar Kecamatan Sedati dilakukan dengan cara tertulis yaitu dengan membuat surat pernyataan jual beli di atas segel.

Adapun isi dalam perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Pernyataan jual beli

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Harga jual beli
3. Luas tanah dan batas-batasnya
4. Surat tanah/petok/ sertifikat
5. Ketentuan-ketentuan jual beli
6. Penutup.

Transaksi jual beli tanah tersebut melibatkan-pihak I yaitu penjual dan pihak II yaitu pembeli, dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Saksi-saksi itu biasanya terdiri dari :

1. Salah satu pamong/ perangkat desa setempat.
2. Keluarga pihak I, sifatnya menyetujui/ tidak kebera tan.
3. Serta mengetahui Kepala Desa.

Menurut data yang kami peroleh, bahwa pelaksana an akad jual beli dilakukan dalam bentuk perjanjian - jual beli di atas segel/surat bermaterai sebesar Rp. : 1000; yang dilakukan di hadapan dan dibacakan oleh Kepala desa dan setelah sepakat baru dilaksanakan pe-nandatanganan segel perjanjian dengan disaksikan oleh perangkat desa dan keluarga pihak penjual, segel asli dipegang oleh pembeli dan tembusannya untuk penjual dan arsip desa.

Maka pada saat itulah peralihan hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id