BAB III

PRAKTEK PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN BAURENO KABUPATEN BOJONEGORO

A. Latar Belakang Obyek.

1. Keadaan Geografis.

a. Letak Daerah.

Kecamatan Baureno berada kira-kira 25 kilo meter dari Ibukota Kabupaten Daerah Tingkat II Bojonegoro, Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur.

Luas wilayah keseluruhannya ± 62 kilo me - ter persegi yang sebagian besar daerah surplus pertanian. Dari seluruh wilayah mempunyai batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Tuban.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Lamongan.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kepohbaru.
- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Konor dan Kecamatan Sumberrejo.

b. Letak Wilayah.

Kecamatan Baureno terbagi menjadi 25 desa

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

yang merupakan gabungan dari 85 pedukuhan yaitu :

1.	Desa Baureno luas tanahnya	194	Ha
2.	Desa Lebaksari luas tanahnya	151,47	Ha
3.	Desa Tanggungan luas tanahnya	105	Ha
4.	Desa Kalisari luas tanahnya	185	Ha
5.	Desa Gunungsari luas tanahnya	354	Ha
6.	Desa Bumiayu luas tanahnya	191	Ha
7.	Desa Trojolalu luas tanahnya	180	Ha
8.	Desa Tulungagung luas tanahnya	176,145	Ha
9.	Desa Selorejo luas tanahnya	240	Ha
10.	Desa Gajah luas tanahnya	278	Ha
11.	Desa Tlogoagung luas tanahnya	207	Ha
12.	Desa Sumuragung luas tanahnya	277	Ha
13.	Desa Blongsong luas tanahnya	203,5	Ha
14.	Desa Pasinan luas tanahnya	254	Ha
15.	Desa Kauman luas tanahnya	336,534	Ha
16.	Desa Kedungrejo luas tanahnya	585	Ha
17.	Desa Pucangarum luas tanahnya	353	Ha
18.	Desa Karangdayu luas tanahnya	428,20	Ha
19.	Desa Pomahan luas tanahnya	327	Ha
20.	Desa Sembunglor luas tanahnya	141	Ha
21.	Desa Drajat luas tanahnya	240	Ha
22.	Desa Banjaran luas tanahnya	487,27	Ha
23.	Desa Banjaranyar luas tanahnya	197	Ha
24.	Desa Ngemplak luas tanahnya	285	Ha
25.	Desa Sraturejo luas tanahnya	318,815	Ha

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

Jadi luas seluruh wilayah Kecamatan Baureno tersebut ± 6.694,925 Ha, dan penulis mengambil lima Desa yang berada di belahan utara dan barat Kecamatan, yang merupakan lahan pertanian yang subur sebagai sampel penelitian.

Adapun pemanfaatan tanah dari luas daerah / wilayah Kecamatan Baureno tersebut adalah :

TABEL I

LUAS AREAL TANAH

PEMANFAATAN TANAH	J U M L A H
Tanah Sawah	3.631 Ha
Tanah kering	2.790 Ha
Tanah perkebunan	7 Ha
Tanah keperluan fasilitas umum	201 Ha

2. Keadaan Penduduk Kecamatan Baureno.

a. Jumlah Penduduk.

Jumlah penduduk wilayah Kecamatan Baureno seluruhnya lebih kurang 64.907 jiwa dengan perincian.

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. Golongan umur 0 - 19 tahun laki-laki berjumlah : 11.805 jiwa.
2. Golongan umur 0 - 19 tahun perempuan berjumlah : 12.452 jiwa.
3. Golongan umur 19 tahun keatas laki-laki berjumlah : 20.028 jiwa.
4. Golongan umur 19 tahun keatas perempuan berjumlah : 20.622 jiwa.

b. Agama.

Agama yang terdapat di Kecamatan Baureno beserta pemeluknya adalah sebagai berikut :

- Agama Islam penganutnya 63.935 orang ;
- Agama Kristen penganutnya 42 orang ;
- Agama Katolik penganutnya 80 orang ;
- Agama Budha penganutnya 11 orang ;
- Agama Hindu penganutnya - orang .

Dari sekian agama beserta pemeluknya yang ada di Kecamatan Baureno ini mempunyai sarana ibadah sebagai berikut :

- Masjid 59 buah;
- Musholla 402 buah;
- Gereja - buah;
- Pura/Wihara - buah.

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

Demikian pula terdapat beberapa dinas atau instansi yang ada di Kecamatan Baureno yaitu :

1. Kantor Muspika.
2. Kantor Jupen.
3. Kantor PKPLKB Pengawas Lapangan KB.
4. Dinas Sosial.
5. Dinas Peternakan.
6. Dinas Mantri STATISTIK.
7. Dinas Perikanan.
8. Dinas Pengairan.
9. Kantor WKBPP.
10. Kantor Mantri Tani.
11. Kantor Jawatan Pegadaian.
12. Kantor Dep.Dik.Bud.Kam.
13. Dinas Perkebunan.
14. Dinas Ranting P & K.
15. Puskesmas : - Puskesmas Baureno.
    - Puskesmas Gunungsari.
16. Bank Republik Indonesia.
17. Kantor DLLAJR.
18. Pos & Giro.
19. Kantor PLN.
20. Kantor KUD.
21. Kepala Pasar.
22. Kantor KUA.
23. Kantor PPAT - Camat selaku PPAT.
24. Kantor KAMAWIL HANSIP.
25. Kantor RUSELA PTP 17 Gunungsari.
26. Kantor PPAI 1-2.
27. Dinas PJKA.

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

c. Pendidikan.

Sarana pendidikan yang ada di Kecamatan Baureno terdapat dua sektor pendidikan, yang pertama adalah sektor pendidikan di bawah naungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Yang kedua di bawah naungan sektor Departemen Agama. Jenjang pendidikan dapat dilihat pada tabel sebagai berikut :

TABEL II

Sektor Pendidikan di bawah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan

Sarana Pendidikan	JUMLAH		
	Sekolah	Murid	Guru
TK	38	1.313	47
SD Negeri	20	2.808	108
SD Inpres	22	2.900	271
SMP Negeri	1	725	35
SMP Swasta	2	490	36
SMA Swasta	1	60	15
SMA Kejuruan	1	535	29

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 III

Sektor Pendidikan yang berada di bawah Departemen Agama

Sarana Pendidikan	JUMLAH		
	Sekolah	Murid	Guru
SD Swasta Islam MI Swasta	21	3.490	121
SMP Swasta Islam MTS Swasta	5	1.218	81
SMA Swasta Islam MA Swasta	4	230	67

d. Mata Pencaharian.

Masyarakat Kecamatan Baureno dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya mempunyai bermacam-macam usaha atau pekerjaan sesuai dengan profesi mereka masing-masing. Hal ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut :

TABEL IV

BIDANG USAHA

(PEKERJAAN)

dibaliknya.

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

Lanjutan tabel IV

JENIS PEKERJAAN / USAHA	J U M L A H
A B R I	23
Pegawai Sipil	489
Pensiunan	154
Petani	33.621
Buruh tani	8.949
Pedagang	3.150
Peternak	5.057
Pengangkutan	233
Buruh Industri	249
Buruh Bangunan	819
Buruh Perkebunan	801
Pengusaha sedang / besar	56

B. Praktek jual beli Tanah Kecamatan Baureno.

1. Proses jula beli tanah.

Jual beli tanah yang terjadi di masyarakat Kecamatan Baureno, dimana dilakukan oleh seorang penjual dan pembeli pada saat itu dalam hal proses tawar menawar, menawarkan harga dan sampai pada penetapan harga yang disepakati terjadi sangat baik dalam suka sama susuka. Sedangkan cara pencatatannya jual beli tanah di-

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

buktikan dengan suatu kwitansi antara penjual dan pembeli yang belum mengadakan proses pemindahan hak milik akta jual belinya dihadapan PPAT sekaligus pengurusan sekaligus pengurusan sertifikat tanah.

Disamping itu penulis mendengar kenyataan ada - jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat oleh sekretaris desa dimana antara penjual dan pembeli datang langsung menghadap sekretaris desa atau kepala desa. Misal : Setelah penjual dan pembeli datang langsung menghadap sekretaris yaitu atas nama Hamdan selaku penjual dengan Rifa'i selaku pembeli dengan maksud melakukan transaksi jual beli tanah, kemudian dengan disaksikan oleh Kepala desa, sekretaris desa dan kepala dusun. Akan tetapi surat pernyataan jual beli tersebut tetap tersimpan dalam buku leter "C" desa yang tersimpan di kantor desa. Sedangkan penjual dan pembeli tidak menerima pegangan apapun. Berdasarkan hasil wawancara saya dengan sekretaris desa bahwa surat disimpan dalam rangka untuk bukti apabila salah satu pihak mengingkari janji atau para ahli waris akan menanyakan permasalahan tanahnya, sehingga dalam hal ini sekretaris desa sudah mempunyai bukti di dalam buku leter "C" tadi atau bisa dipakai sebagai penerusan pemindahan hak dan sertifikat tanahnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas ternyata pelaksanaan PP no.10 tahun 1961 belum berjalan sebagai

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

mana mestinya, sesuai hasil penelitian terhadap lima kantor kepala desa diantaranya desa Baureno, desa Kauman, desa Sraturejo, desa Tanggungan dan desa Kalisari. Walaupun sudah dilaksanakan PP no.10 tahun 1961 mulai tahun 1980 sampai tahun 1991 dicelah-celah itu masih terdapat pelaksanaan jual beli tanpa akta yang masih belum diketahui oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Walaupun pada dasarnya jual beli dengan kata sepakat adalah sah, namun sejak berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 jual beli tanah harus dilakukan menurut ketentuan PP no.10 tahun 1961. Seperti kita ketahui bahwa perangkat desa dan kepala desa berkeinginan melaksanakan ketentuan kantor Kecamatan dan sekagus kantor PPAT yang berlaku tetapi masih terdapat hambatan-hambatan.

2. <u>Faktor-faktor yang mempengaruhi jual beli tanpa melalui PPAT</u>.

Maksud pembentuk undang-undang dalam membuat peraturan dan pelaksanaannya itu baik sekali yakni untuk mengatur petugas hukum dan menata masyarakat, sehingga aturan permainan hukum itu dapat berjalan diatas jalur yang ditentukan oleh undang-undang itu sendiri. Akan tetapi kadang-kadang setelah praktek dilapangan ternyata banyak mengalami hambatan-hambatan hal ini tidak terlepas dari beberapa faktor.

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

Atas dasar pengamatan saya dan hasil wawancara dengan warga desa di wilayah Kecamatan Baureno terda - pat beberapa hambatan antara lain :

a. Faktor ekonomi.

Sebagian besar masyarakat desa ekonominya lemah kehidupannya tergantung kepada hasil pertanian, sebe - lum mengerjakan tanahnya mereka sudah pinjam kepada warga yang lain, begitu hasil panen diambil mereka sudah dihadapkan untuk membayar hutang, sehingga hasil panen yang mereka peroleh sangat minim untuk kehidupan sehari-hari mereka. Sering terjadi mereka menjual ta - nah untuk biaya pendidikan anak-anak mereka atau biaya mencari kerja. Dengan demikian kepentingan yang lain di nomor duakan malah diabaikan.

b. Kurangnya penerangan hukum.

Dari hasil penelitian yang saya lakukan kehidupan masyarakat pedesaan rata-rata buta huruf, dengan kurangnya penerangan hukum berakibat menimbulakan kurangnya kesadaran hukum tentang hak dan kewajiban hukum didalam masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu faktor penerangan sangat diperlukan dan ditanamkan dalam masyarakat serta untuk menuju kepada kesadaran hukum agar difahami dengan nyata. Sehingga dapat di mengerti dan dilaksanakan oleh masyarakat pedesaan.

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

c. Tingkat rendahnya pendidikan.

Dengan tingkat rendahnya pendidikan masyarakat desa, petugas hukum merasa kesulitan didalam melaksanakan tugas-tugasnya. Masyarakat desa wilayah Kecamatan Baureno diantaranya desa Tanggungan dan desa Kalisari merupakan suatu daerah yang jauh dari kota, pada umumnya pendidikannya sampai sekolah dasar dan masih kurang tentang pengetahuan dan pengalaman. Untuk mengatasinya didalam menyampaikan tentang hukum, harus menggunakan bahasa setempat yang dapat dimengerti, sehingga mereka sadar akan tanggung jawabnya, khususnya dalam proses pelaksanaan jual beli tanah sampai kepada pemindahan hak dan sertifikat tanah.

Dari ketiga faktor tersebut diatas, sangat penting 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 mahasiswa juga. Dan oleh karena itu harus dicari jalan penyelesaiannya.

3. Cara penyelesaiannya.

Bahwa setiap permasalahan yang timbul dalam masyarakat pasti ada faktor penyebabnya, hal itu juga dapat diatasi asal ada kemauan dan kemampuan semua pi-

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

hak. Adapun cara penyelesaiannya adalah sebagai beri - kut :

a. Penyuluhan hukum.

Karena masyarakat pedesaan rata-rata buta hukum, maka perlu adanya penyuluhan hukum secara kontinyu atau minimal satu kali dalam sebulan khu - susnya mengenai jual beli tanah, sampai kepada pe- mindahan hak serta pengurusan sertifikat tanahnya. Hal ini jelas akan melibatkan beberapa komponen hu- kum yang ada kaitannya dengan masalah diatas, misal dari agraria, notaris dan pengadilan.

b. Lembaga Notaris dan PPAT,

Lembaga Notaris dan PPAT yang terdapat dida- lam suatu Kecamatan perlu ditambah personilnya, ka- rena lembaga Notaris dan PPAT pada saat ini masih terbatas anggotanya mengingat luas daerah sehingga belum dikenal didalam masyarakat pedesaan, oleh ka- rena itu lembaga itu perlu dikenalkan kepada masya- rakat. Dengan demikian apabila sudah dikenal oleh masyarakat, maka masyarakat yang melakukan transak- si jual beli tanah akan melalui notaris atau lemba- ga PPAT yang merupakan satu-satunya yang dibenarkan pemerintah.

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

c. Biaya.

Pada dasarnya masalah biaya bukan merupakan hal yang menghambat dalam berurusan dengan PPAT, namun karena itu ada beberapa warga desa yang terbentur masalah biaya karena pengurusan pemindahan haknya serta sertifikat tanahnya. Hal ini apabila masyarakat benar-benar tidak mampu membayar semua biaya dapat dibebaskan pembayarannya baik untuk sebagian maupun seluruhnya. Ketidak mampuan ini harus dibuktikan oleh kepala desa setempat. Kemudian yang membebaskan pembayarannya, apabila yang bersangkutan benar-benar tidak mampu, maka atas permohonan yang bersangkutan kepala jawatan kantor pendaftaran tanah atau pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pembayarannya (hal ini sesuai pasal 34 PP no.10 th.1961).

d. Dalam transaksi perlu adanya panitia khusus.

Panitia ini terdiri dari para aparat kantor agraria, para perangkat desa, bila perlu dari PPAT dan juga dari pihak kepolisian. Adapun maksud dibentuknya panitia ini adalah untuk melindungi hak dan kewajiban masyarakat dari tanahnya yang selama ini sudah belum mempunyai sertifikat tanah.

Dengan adanya cara-cara yang penulis sarankan maka akan terjamin kepastian hukum bagi setiap warga untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

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