



BAB III
PRAKTEK JUAL BELI TANAH SENGKETA DI DESA BONDOYUDO
KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN LUMAJANG

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Keadaan Wilayah

Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang memiliki wilayah seluas 250.788 Ha. Yang terdiri dari:

Tabel 3.1
Keadaan dan Luas Wilayah

No.	Penggunaan	Luas (Ha)
1.	Pemukiman Umum	122.9835
2.	Perkebunan	6
3.	Sekolahan	0
4.	Pertokoan	0
5.	Pasar	0
6.	Sawah	140
7.	Lading/tegalan	77
8.	Tambak	0
9.	Kolam	0
10.	Jalan	0
11.	Kuburan	6
12.	Lain-lain	0.450

Sumber: Darikantor Balai Desa Bondoyudo

Batas-batas wilayah Desa Bondoyudo adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Wonorejo Kec Kedungjajang
- b. Sebelah Seatan :Desa Selok Gondang dan Desa Selok-Besuki
- c. Sebelah Barat : Desa Selok-Besuki
- d. Sebelah Timur :Desa Banyuputih Lor dan Desa Selok Gondang



2. *Topografi* atau Bentang lahan Desa Bondoyudo hanya terdiri dari dataran dengan luas 250.788 Ha. Lebih jelasnya dapat dilihat di tabel 3.1.

3. *Orbitrasi* (Jarak dari pusat pemerintah)

- a. Jarak ke ibu kota kecamatan terdekat : 16 KM
- b. Lama tempuh ke ibu kota kecamatan terdekat : 10 Menit
- c. Jarak ke ibu kota kabupaten Probolinggo kota terdekat : ¼ Jam
- d. Lama tempuh ke ibu kota Kabupaten Probolinggo/kota terdekat : 1 Jam

4. Kondisi Penduduk

Jumlah penduduk di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang sebanyak 3.197 orang dengan pembagian sebagai berikut :

- a. Jenis kelamin
 - 1) Laki-laki : 1.557 orang
 - 2) Perempuan : 1.640 orang
 - 3) Kepala keluarga : 947 KK
- b. Pertumbuhan penduduk

Tabel 3.2
Pertumbuhan Penduduk

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Jumlah penduduk tahun ini	3.197 orang
2.	Jumlah penduduk tahun lalu	3.188 orang

Sumber: Dari Kantor Balai Desa bondoyudo



Dari tabel di atas menunjukkan jumlah penduduk Desa bondoyudo terhitung padat dan pertumbuhan penduduknya tidak terlalu banyak.

B. Kehidupan Keagamaan

Mayoritas masyarakat Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, adalah memeluk agama Islam. Tetapi ada beberapa orang yang beragama Kristen. Di Desa tersebut terdapat banyak kegiatan keagamaan, baik yang diadakan oleh organisasi NU, remaja masjid, maupun yang diadakan oleh RT atau RW di lingkungan masing-masing. Di antara kegiatannya sebagai berikut :

1. Pengajian rutin yang diadakan oleh organisasi Muslimat dan Fatayat NU
2. Tahlil yang diadakan oleh masyarakat setempat, baik di masjid maupun di rumah-rumah.
3. Jam'iyah Dibaiyah yang diadakan oleh anggota remas (remaja masjid) dan grup al-banjari laki-laki maupun perempuan.
4. Sekolah diniyah oleh santri pondok pesantren.

C. Keadaan Sosial dan Ekonomi

Di Desa Bondoyudo mayoritas penduduknya berpenghasilan atau mata pencahariannya adalah sebagai petani sebagai:



Tabel 3.3

Mata Pencaharian

No.	Keterangan	Jumlah
1.	Petani Sawah	856
2.	Peternak	8
3.	Pekerja Sektor Industri	35

Sumber: Dari Kantor Balai Desa Bondoyudo

Di samping itu, masyarakat Desa Bondoyudo juga mempunyai usaha lain untuk memperlancar dan memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari misalnya dengan cara berdagang, menjadi guru, jasa angkutan bermotor, dan sebagainya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:

Tabel 3.4

Mata Pencaharian Pendukung

No.	Jasa Perdagangan	Pemilik	Pekerja
1.	Pasar Desa/Kelurahan	0	-
2.	Warung	0	29
3.	Kios	0	4
4.	Toko	0	5
5.	Pegawai Desa	0	9
6.	PNS	0	4
7.	Guru	0	30
8.	Bidan	0	0
9.	Perawat/Mantri Kesehatan	0	1
10.	Pegawai Swasta	0	35
11.	Pensiunan ABRI/Sipil	0	6
12.	Jasa Angkutan	0	6
13.	Jasa Mobil Kendaraan	0	1
	Jumlah	0	130

Sumber: Dari Kantor Balai Desa bondoyudo

Sedangkan untuk kesehatan, di Desa Bondoyudo hanya ada 1 poliklinik/polindes dan 1 puskesmas posyandu. Untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat di tabel:



Tabel 3.5
Prasarana Kesehatan

No.	Jenis Prasarana	Keterangan	
		Ada/Tidak	Baik/Buruk
1.	Rumah Sakit Umum	Tidak Ada	-
2.	RS	Tidak Ada	-
3.	Puskesmas	Tidak Ada	-
4.	Puskesmas Posyandu	Ada	Baik
5.	Poliklinik/Polindes	Ada	Baik

Sumber: Dari Kantor Balai Desa Bondoyudo

D. Keadaan Sosial Pendidikan

1. Tingkat pendidikan penduduk

Tingkat pendidikan penduduk di Desa Bondoyudo tersebut mulai dari tingkat Sekolah Dasar (SD) sampai dengan sarjana strata-2 (S2).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table di bawah ini :

Tabel 3.6
Tingkat Pendidikan Penduduk

No.	Uraian	Jumlah
1.	Penduduk usia 10 th ke atas yang buta huruf	0 orang
2.	Penduduk tamat SD/ sederajad	332 orang
3.	Penduduk tamat SLTP/ sederajad	245 orang
4.	Penduduk tamat SLTA/ sederajad	281 orang
5.	Penduduk tamat D-1	6 orang
6.	Penduduk tamat D-2	4 orang
7.	Penduduk tamat D-3	4 orang
8.	Penduduk tamat S-1	31 orang
9.	Penduduk tamat S-2	1 orang
10.	Penduduk tamat S-3	0 orang
	Jumlah	904

Sumber: Dari Kantor Balai Desa Bondoyudo

Dari data di atas menunjukkan keadaan pendidikan masyarakat Desa Bondoyudo cukup baik.



2. Prasarana pendidikan

Prasarana pendidikan di Desa Bondoyudo belum lengkap walaupun demikian sedikit sekali masyarakat Desa Bondoyudo yang buta huruf. Prasarana pendidikan formal dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 3.7

Prasarana Pendidikan

No.	Jenis Prasarana	Keterangan	
		Ada/Tidak	Baik/Rusak
1.	PAUD	Ada	Baik
2.	Taman Kanak-kanak	Ada	Baik
3.	SD/Sederajat	Ada	Baik
4.	SLTP/Sederajat	Tidak Ada	-
5.	SLTA/Sederajat	Tidak Ada	-
6.	Universitas/Sekolah Tinggi	Tidak Ada	-

Sumber: Dari Kantor Balai Desa Bondoyudo

E. Praktek Jual Beli Tanah Sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang. Pada bulan Mei tahun 2014, secara langsung kepada pemilik tanah sengketa yang dilakukan penjualan serta kepada para pembeli dan aparat Desa Bodoyudo. Yakni pada umumnya masyarakat Desa bondoyudo dalam melaksanakan praktek jual beli sudah tidak lagi menggunakan hukum adat, tetapi menggunakan peraturan atau Undang-undang yang berlaku yakni menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan hanya sebagian kecil saja yang masih menggunakan hukum adat.

Hal ini sebagaimana dikatakan oleh Kepala Desa Bondoyudo Bapak Edi Haryono Yang mengatakan bahwa “praktek muamalah di Desa Bondoyudobaik jual beli, sewa-menyewa, maupun praktek muamalah yang lain telah menggunakan ketentuan peraturan atau perundang-undangan yang berlaku dan hanya sebagian kecil saja yang masih menggunakan hukum adat”.¹

Namun demikian, walaupun sebagian besar masyarakat Desa Bondoyudo dalam hal bermuamalah telah banyak yang mengikuti ketentuan perundangan, tetapi tidak jarang penulis menemukan banyak kasus atau masalah yang terdapat dalam praktek muamalah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Bondoyudo. Hal ini terbukti dalam praktek jual beli tanah sengketa dilakukan oleh sebagian masyarakat Desa Bondoyudo.

Adapun perincian pelaksanaan jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh sebagian masyarakat Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, adalah sebagai berikut:

1. Subjek dan objek dalam jual beli tanah sengketa

Subjek (pelaku) dalam jual beli tanah sengketa ini adalah pemilik tanah dan para pembeli. Sedangkan objeknya adalah tanah sawah yang berstatus tanah sengketa karena terdapat gugatan yang sedang diproses di pengadilan. Tahan yang menjadi objek sengketa awalnya adalah tanah hak milik yang diperjualbelikan antara pemilik tanah (pemilik pertama sebelum tanah menjadi objek sengketa) dengan pembeli (penjual tanah

¹ Edi Hariyanto, *Wawancara*, Lumajang, 15 Mei 2014.



yang digugat oleh ahli waris pemilik pertama). Kemudian pembeli (pemilik tanah yang menjadi objek sengketa) menjual tanah tersebut kepada pembeli kedua.

Adapun jumlah subjek atau orang yang melakukan jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang ini berdasarkan dari hasil penelitian, mereka melakukan jual beli tanah sengketa tersebut berjumlah 1 orang pemilik tanah dan 2 orang sebagai pembeli tanah.

Pemilik tanah (yang menjual) tersebut adalah Bapak Zaini dengan alamat Desa Bonodyudo Kecamatan Sukodono kabupaten Lumajang.²

Sedangkan para pembeli berdasarkan data adalah:

- a. Bapak H. Matra'is dengan alamat Dusun Alas Malang RT/RW 05/21 Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.³
- b. Bapak Hasin Muhdor dengan alamat Dusun Alas Malang RT/RW 05/21 Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang.⁴

2. Proses transaksi atau cara melakukan akad

Akad di sini merupakan ungkapan perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan jual beli antara pemilik tanah sengketa dengan pihak yang membeli dengan bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan di antara keduanya. Transaksi/akad jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, berdasarkan hasil penelitian adalah dilakukan tidak dengan ketentuan

² Zaini, *Wawancara*, Lumajang, 16 Mei 2014.

³ H Matra'is, *Wawancara*, Lumajang, 17 Mei 2014.

⁴ Hasin Muhdor, *Wawancara*, Lumajang, 17 Mei 2014.



Peraturan Pemerintah atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini berdasarkan tidak adanya akta jual beli secara tertulis.

Dalam proses transaksi tersebut adalah para pihak yaitu penjual dan pembeli datang ke rumah penjual untuk membuat surat perjanjian. Pada waktu proses akad berlangsung selain dihadiri pemilik dan pembeli tanah sengketa juga dihadiri oleh para saksi dan seorang aparat desa. Seperti telah dinyatakan oleh Bapak Hasin Muhdor al Asin bin Ridin dalam wawancaranya beliau mengatakan “selain saya dan pihak pemilik tanah sengketa yang hadir ada juga para saksi dan salah satu aparat desa sebagai penulis dari pembuatan surat perjanjian. Yang menjadi saksi saat proses transaksi ada tiga (3) orang yaitu Bapak H Bahruddin, Bapak Astawi, dan Bapak Ridwan.⁵

3. Penentuan harga

Dalam menentukan harga jual beli tanah sengketa yang ada di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, menurut hasil wawancara dalam hal ini wawancara dengan Bapak Hasin Muhdor, beliau mengatakan “untuk menentukan harga beli, setelah melewati proses tawar-menawar maka kami bersepakat dengan harga Rp.8000.000, Rp. 7000.000 dibayar ketika transaksi/akad, sedangkan yang Rp. 1000.000 dibayar dikemudian hari sesuai dengan kemampuan pembeli, dan kekurangan tersebut telah selesai dibayar.”⁶ Pernyataan tersebut tertulis dalam isi surat

⁵ Zaini, *Wawancara*, Lumajang, 16 Mei 2014.

⁶ Hasin Mundor, *Wawancara*, Lumajang, 18 Mei 2014.

perjanjian kecuali pembayaran dari kekurangan harga yang telah dibayar dikemudian hari.

4. Sistem pembayaran

Sistem pembayaran dalam jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodono Kabupaten Lumajang, adalah dibayar seketika pada waktu transaksi jual beli, kemudian kekurangan atas harga tanah sengketa tersebut dibayar dikemudian hari setelah terjadinya transaksi, hal ini sesuai dengan penjelasan Bapak Hasin Muhdor yakni “dalam kesepakatan pembayaran jual beli tanah sengketa bahwa pembayaran dilakukan oleh pembeli adalah dibayar pada waktu transaksi berlangsung dan kekurangannya dibayar dikemudian hari.”⁷

5. Faktor yang menimbulkan perselisihan

Tanah merupakan kebutuhan utama dan akan selalu dibutuhkan dimasa-masa mendatang secara berkesinambungan. Demikian ini dapat kita rasakan sebab kebutuhan manusia terhadap tanah baik itu sebagai tempat tinggal, bangunan maupun sebagai lahan pertanian/pertambakan, yang merupakan sumber penghasilan khususnya bagi masyarakat pedesaan.

Yang menjadi faktor perselisihan antara penjual dengan pembeli dalam praktek jual beli tanah sengketa di Desa Bondoyudo Kecamatan Sukodon Kabupaten Lumajang, yang timbul dari kedua belah pihak adalah sebagai berikut:

⁷ Hasin Muhdor, *Wawancara*, Lumajang, 18 Mei 2014.



- a. Keinginan penjual untuk mengalihkan tanah sengketa bukan tanah yang diinginkan pembeli yang luasnya sama.

Hal ini disampaikan oleh Bapak H Matra'is sebagai pembeli tanah sengketa “ketika penjual berniat menjual tanah sengketa tersebut, sebenarnya pembeli tidak ingin membeli tanah sengketa, tetapi tanah selainnya yang dimiliki penjual yang luasnya sama. Akan tetapi karena penjual mempunyai masalah dengan pihak selain pembeli (penggugat tanah sengketa) akhirnya penjual ingin mengalihkan tanah sengketa tersebut sebelum ada putusan pengadilan dan enggan menjual tanah yang luasnya sama.

Alasan penjual tidak ingin menjual tanah selain tanah sengketa adalah tanah yang luasnya sama dengan tanah sengketa menurut penjual jika panen hasilnya lebih banyak dari pada tanah sengketa. Dan walaupun demikian pembeli tidak bisa berbuat apa-apa karena waktu itu tidak ada tanah lagi yang bisa dibeli sedangkan pembeli khawatir uang yang dimiliki akan habis tanpa mendapatkan asset. Akhirnya tanah yang luasnya sama dengan tanah sengketa tersebut oleh pembeli diminta untuk balik nama untuk dijadikan tanah jaminan jika tanah yang disengketakan penjual tidak berhasil dimenangkan oleh penjual.”⁸

- b. Kesulitan dalam melakukan balik nama atau pendaftaran tanah

⁸ H Matrai'is, *Wawancara*, Lumajang, 18 Mei 2014.



Pembeli mempunyai kesulitan dalam melakukan balik nama atau melakukan pendaftaran tanah sengketa yang telah dibelinya dan dimenangkan dalam persidangan oleh penjual. Seperti pernyataan pembeli Bapak Hasin Muhdor. “ketika tanah sengketa berhasil dimenangkan oleh pihak penjual, artinya pihak pembeli tinggal melakukan pendaftaran tanah itu atas nama Bapak Matra’is dan Bapak Hasin Muhdor, akan tetapi katena sempat ditinggal oleh Bapak Hasin Muhdor ke luar negeri selama kurang lebih 20 tahun, akhirnya para pihak pembeli sampai saat ini belum membalik nama atau mendaftarkan tanahnya atas dasar jual beli yang telah dilakukan.

Pada akhir bulan april tahun 2013 lalu, pembeli hendak melakukan balik nama akan tetapi setelah pembeli mendatangi penjual, dengan maksud ingin balik nama, oleh penjual tidak ditunjukkan akta yang dimilikinya dengan alasan penjual khawatir tanah jaminan yang sudah dibalik nama oleh pembeli tidak dipenuhi janjinya untuk dikembalikan, dan penjual menyarankan jika ingin dilakukan balik nama dan ingin menjual tanah sengketa yang pernah dibeli, maka pembeli diminta menyiapkan sejumlah uang sebesar Rp.20.000.000 dengan alasan penjual (pemilik tanah sengketa yang sudah memenangkan sengketanya di pengadilan) penjual yang akan melakukan balik nama jika ada pembeli yang baru dan tanah jaminan juga harus di balik nama dengan biaya termasuk dalam Rp.20.000.000 tersebut.



Dalam hal ini pembeli tanah sengketa merasa keberatan karena berfikir bahwa jika sudah dilakukan transaksi jual beli tanah sengketa artinya para pembeli merupakan orang yang berhak melakukan balik nama dan tanpa dibantu oleh pihak penjual, pembeli juga bisa melakukan balik nama. Dan pada akhirnya sampai saat ini pembeli belum melakukan balik nama ataupun pendaftaran tanah atas tanah sengketa yang dibeli.”⁹

- c. Pernah ada niat dan permintaan dari pihak penjual tanah sengketa untuk tidak perlu melakukan balik nama kepada pembeli tanah sengketa

Adanya niat dan permintaan penjual untuk tidak mendaftarkan tanah yang dijualnya dikarenakan pihak pembeli sudah mempunyai tanah milik penjual yang sudah di aktakan sebagai tanah jaminan yang luasnya sama dengan tanah sengketa yang menjadi objek transaksi jual beli, akan tetapi pihak pembeli tidak mau, dan tetap memilih tanah sengketa yang telah dibelinya.

Hal ini sesuai dengan penjelasan dari ahli waris dan pihak pembeli ketika diwawancarai di rumahnya “sempat ada permintaan dari pihak penjual untuk tidak melakukan balik nama atas tanah sengketa ini, dengan alasan kami sudah memiliki tanah jaminan yang luasnya sama. Akan tetapi kami tidak mau dan tetap akan mengambil tanah yang sudah di beli oleh orang tua kami karena beberapa tahun ini

⁹ Hasin Muhdor, *Wawancara*, Lumajang, 19 Mei 2014.



di sebelah tanah sengketa sudah ada pembangunan jalan raya lintas timur (JLT) yang membuat harga tanah sengketa jauh lebih mahal dari pada harga tanah yang dijadikan jaminan. Dan kami yakin penjual pun menginginkan tanah sengketa itu tetap menjadi miliknya karena alasan perbedaan harga tersebut bukan karena luasnya sama dengan tanah jaminan itu.”¹⁰

¹⁰ Nafsiyatul Muthmainnah, *Wawancara*, Lumajang, 15 mei 2014.