

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Keadaan Wilayah / Geografi.

Desa Dempel merupakan salah satu kawasan di Kecamatan Kalibawang yang merupakan daerah pegunungan. Dengan luas wilayah 691,280 ha, sedang ketinggian wilayah antara 637 M, diatas permukaan laut. Desa Dempel merupakan bagian dari 8 desa di Kecamatan Kalibawang, dengan letak geografi anantara 7° 27' 36'' sampai 7° 31' 59'' Lintang Selatan (LS) dan 109° 51' 52'' sampai 109° 58' 16'' Bujur Timur (BT) dengan jarak 2 km dari Ibu Kota Kecamatan, dan 29 dari Ibu Kota Kabupaten Wonosobo. Sedang suhu udara sekitar 20 – 28°C dengan intensitas curah hujan rata-rata 2.200 mm/tahun.

2. Batas Wilayah.

Desa Dempel merupakan wilayah desa yang terluas diantara 8 desa di Kecamatan Kalibawang. Secara administratif dibagi menjadi 17 Dukuhan dan 7 Dusun yang terdiri dari 10 RW dan 50 RT. Secara administrasi Desa Dempel berbatasan langsung dengan :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Desa Karangsambung.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Desa Kambangan, Bruno, Purworejo
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Desa Pengarengan.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Desa Depok

3. Keadaan Penduduk / Demografi

Berdasarkan data statistik Desa Dempel tahun 2016, tercatat bahwa Desa Dempel didiami oleh 6.035 jiwa dengan rincian : 3062 laki-laki dan 2973 perempuan,

seluruhnya tersebar di 7 Dusun 17 Dukuhan sedang jumlah Kepala Keluarga sebanyak 1.866 KK. Keadaan demografi penduduk sangat tergantung dari situasi kondisi kesuburan tanahnya, karena merupakan daerah agraris, yang potensial dengan hasil buminya sangat beragam.

a. Tingkat Mata Pencaharian Penduduk.

Sebagai daerah agraris, yang kehidupan sehari-harinya sangat tergantung dari hasil bumi atau sebagai petani, dan sebagai penopang adalah peternak yang cukup baik yaitu peternak kambing, maka sudah dapat kita bayangkan tentang tingkat kesejahteraan penduduknya, sebagai masyarakat agraris yang berada di daerah pegunungan, untuk mengetahui tingkat kesejahteraan warga desa Dempel lebih lanjut, pemerintah desa telah melakukan kategorisasi kesejahteraan lokal berdasarkan jumlah Rumah Tangga/Kepala Keluarga. Di dalam melakukan kategorisasi kesejahteraan lokal, Pemerintah Desa Dempel bersama masyarakat melakukan pemetaan kesejahteraan lokal secara partisipatif dengan menggunakan 16 indikator yang dihasilkan melalui musyawarah desa dengan melibatkan seluruh komponen masyarakat tanpa terkecuali. Indikator tersebut terdiri dari pendapatan, pekerjaan, kepemilikan lahan, kepemilikan rumah, alat transportasi, kesehatan, usaha, pendidikan, sanitasi rumah, kepemilikan asset berharga, kepemilikan ternak, energi masak, tabungan, asupan gizi, difabel/cacat, dan hutang. Indikator kesejahteraan sosial lokal tersebut digunakan untuk mengukur tingkat kesejahteraan keluarga per rumah tangga yang jumlah 1866 KK dan dengan hasil pemetaan kesejahteraan sosial sebagai berikut:

(Tabel 1)

TINGKAT KESEJAHTERAAN KELUARGA

No	Tiingkat Kesejahteraan	Jumlah
1	Pra Sejahtera	17 Keluarga
2	Sejahtera 1	748 Keluarga
3	Sejahtera 2	1086 Keluarga
4	Sejahtera Plus	35 Keluarga
	Jumlah	1886 Keluarga

Sumber : Profil Desa 2015

Pra Sejahtera yang dimaksud adalah kondisi perekonomian pada rumah tangga yang masuk kategori keluarga sangat miskin, sejahtera 1 adalah rumah tangga dengan kategori miskin, sejahtera 2 adalah rumah tangga yang dinilai mampu memenuhi kebutuhan dasar hidup, sejahtera plus adalah rumah tangga yang dinilai masuk dalam kategori keluarga kaya. Tingkat kesejahteraan penduduknya paling banyak pada level sejahtera 2. Dan diandang mampu mencukupi kebutuhan dasar hidupnya, walaupun kehidupan sehari-hari masih sangat tergantung dari kehidupan bertani/bercocok tanam, sehingga tanah menjadi sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan masyarakatnya.

b. Penduduk menurut Tingkat Angkatan Kerja

Dalam hal ini dapat ditunjukkan pada data primer, jumlah penduduk berdasarkan tingkat angkatan kerja atau mata pencaharian adalah sebagai berikut:

(Tabel 2)

DATA PENDUDUK MENURUT ANGKATAN KERJA

NO	JENIS MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani	1.371 orang
2.	Buruh Tani	845 orang
3.	Karyawan industri	114 orang

4.	Peternak	22 orang
5.	Tukang/pekerja bangunan	113 orang
6.	Pedagang	198 orang
7.	Sopir	82 orang
8.	PNSi/TN/POLR/Guru Honorer	28 orang
9.	Wiraswasta	26 orang
10	Lain-lain	12 orang
	JUMLAH	2.791 orang

Sumber : Profil Desa 2015

Dari data terbut diatas sebanyak 1.371 jiwa, mata pencaharian penduduk Desa Dempel didominasi oleh sektor pertanian, dan 845 jiwa adalah buruh tani oleh karena itu tanah sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan dan kelangsungan hidup masyarakatnya. Sebagai penduduk yang sebagian besar bermukim di daerah pegunungan dan berbatasan dengan kawasan hutan yaitu termasuk daerah Kawasan Pemangkuan Hutan (KPH) Wilayah Kedu Selatan dengan luas: 120,00 ha, penduduk Desa Dempel memanfaatkan hutan tersebut sebagai pengolah hutan dengan sistem bagi hasil. Sehingga tanah hutan tersebut di jadikan lahan garapan tambahan sebagai lahan pertanian bagi masyarakat disekitar kawasan hutan tersebut.

c. Berdasarkan tingkat Pendidikan.

Kemajuan tingkat pendidikan penduduknya menjadi tolok ukur tingkat kemajuan dan keberhasilan desanya, bahwa bila ditinjau dari sisi perkembangan daerahnya Desa Dempel termasuk wilayah desa pemekaran, karena Kecamatan Kalibawang merupakan Kecamatan pemekaran di Kabupaten Wonosobo, yang semula hanya 13 Kecamatan, dan sejak tahun 2003, diresmikan sebagai kecamatan baru yang ke 15. Dampak dari adanya pemekaran tersebut, telah membuka keterisoliran Desa Dempel dari berbagai aspek.

Teruma dari aspek tingkat pendidikan penduduknya, tersebut pada tabel 3 dibawah ini :

(Tabel 3)

PENDUDUK BERDASARKAN TINGKAT PENDIDIKAN

TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH
Tamat SD	1873 orang
Tamat SMP	663 orang
Tamat SMA	448 orang
Tamat Perguruan Tinggi	97 orang
Tidak Tamat SD	449 orang
Belum Tamat SD	583 orang
Tidak Pernah Sekolah	254 orang

Sumber : Profil Desa 2015

Berdasarkan data tersebut, tingkat pendidikan penduduk di desa Dempel masih tergolong sangat rendah. Bila kita mencermat dari data tersebut, jumlah penduduk pada usia produktif (18-56 tahun) yang dalam atagor tidak pernah sekolah, pernah sekolah SD tapi tidak tamat, dan yang tamat sekolah SD/ sederajat mencapai 58,99%. Sementara penduduk yang tamat SLTP/ sederajat dan SLTA/ sederajat mencapai 25,44%. Sedangkan jumlah penduduk yang tamat perguruan tinggi/ sederajat hanya 2,22%. Sisanya masih dalam proses pendidikan di tingkat PAUD/TK/SD. Upaya meningkatkan tingkat pendidikan menjadi tantangan bagi desa Dempel agar kedepannya sehingga memiliki daya saing yang tinggi, terutama dibidang pendidikan penduduknya, apabila mengharapkan suatu perubahan dan kemajuan yang lebih baik lagi kedepan.

B. Proses Terjadinya Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Jual beli tanah dibawah tangan sangat sering dilakukan di Desa Dempel, hal tersebut karena tingkat kesadaran masyarakat yang masih rendah dan menganggap penggunaan sertifikat yang dibuat oleh PPAT, dianggap tidak begitu penting bagi masyarakat desa, dan apabila ada sebagian besar mengurus sertifikat untuk kepentingan pinjam uang atau hutang.

Contoh permasalahan jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa Dempel tepatnya di Dusun Gemantung yaitu yang dilakukan antara lain oleh Bapak Tubin selaku penjual tanah dengan Bapak Suparlan selaku pembeli dan Bapak Solihin yang menyaksikan jual beli tanah tersebut, peristiwa itu terjadi pada Tahun 1998. Dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan sangatlah sederhana yaitu sebatas bertemunya antara penjual dan pembeli kemudian terjadi pembicaraan dan kesepakatan seperti jual beli barang pada umumnya, dan tidak selalu melalui Kepala Desa maupun PPAT. Kenyataan di lapangan memang demikian, sebagaimana pengakuan Bpk Edy Haryanto Camat Kalibawang selaku pejabat PPAT sementara yang sudah hampir 5 tahun menjabat di Kecamatan Kalibawang belum pernah satu kalipun memproses akta jual beli maupun peralihan hak atas tanah, karena di desa proses perjanjian jual beli semacam itu sudah terbiasa dilakukan dengan cara-cara yang sangat sederhana, padahal sudah jelas didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 mengatur tentang syarat-syarat terpenuhinya sahny suatu perjanjian yaitu :

- a. Adanya kesepakatan (agreement atau consensus);
- b. Memiliki kecakapan (capacity);

- c. Ada hal yang tertentu (Certainty of term), jadi obyek perjanjian harus jelas;
- d. Ada sebab yang halal (legality) yaitu tidak bertentangan dengan hukum.

Menurut Hukum Adat para pihak sudah memenuhi kecakapan hukum atau kepurnaan jeneng apabila para pihak sudah dewasa, seseorang yang sudah dianggap dewasa dalam Hukum Adat, apabila ia antara lain sudah :¹

- a. Kuwat gawe (dapat/mampu bekerja sendiri)

Cakap untuk melakukan segala pergaulan dalam kehidupan kemasyarakatan serta mempertanggung jawabkan sendiri segala-galanya itu.

- b. Cakap mengurus harta bendanya serta lain keperluan sendiri

Menurut Hukum Adat “dewasa” ini baru mulai setelah tidak menjadi tanggungan orang tua dan tidak serumah lagi dengan orang tua. Jadi bukan asal kawin saja.

Syarat-syarat dimaksud kadang-kadang di abaikan, seperti yang dilakukan Bapak Tubin (60 tahun) dan Bapak Suparlan (57 tahun) ini apakah bertentangan dengan hukum adat atau tidak, namun yang menjadi pedoman mereka, adalah manakala kedua belah pihak sudah ada kesepakatan bersama (agreement atau consensus) maka jual beli terjadi, walaupun kadang-kadang tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar atau bisa terjadi perpindahan hak atas tanah dengan pembayaran harga pada saat bersamaan secara tunai. Biasanya sebagai barang buktinya cukup dengan selembar kwitansi, bahkan sering tidak diperkuat dengan saksi-saksi dari masing-masing pihak. Semestinya pemindahan hak semacam itu masih diperlukan adanya suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (leevering) dan dibuatkan akta oleh pejabat untuk balik nama, jadi pada

¹ Alfaribi, Menulis Referensi dari Internet, 13 Januari 2013, <http://alfarabi1706.blogspot.co.id/2013/01/subyektum-yurishukum-adat.html>, (21.58)

hakekatnya, sebelum balik nama dilakukan hak atas tanah tersebut belum bisa beralih kepada pembeli.

Pelaksanaan perjanjian Jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan oleh Bapak Tubin dan Bapak Suparlan tersebut seolah ada unsur kesengajaan untuk tidak melapor kepada Aparat Pemerintah Desa atau Kepala Desa, dalam hal ini untuk menghindari biaya persaksian atau “pologoro desa”. Dan biasanya Kepala Desa mengetahui adanya kesalahan atau wanprestasi ini terjadi apabila setelah muncul permasalahan dan pengaduan dari yang bermasalah atau yang bersangkutan tentang sengketa tanah yang berlatar belakang jual beli dibawah tangan. Pada setiap kejadian selalu diberikan arahan tentang ke harusan mendaftarkan dihadapkan pejabat PPAT atau notaris. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk mempermudah mendapatkan data yang diperlukan dalam penyelesaian masalah hukum berkaitan dengan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

C. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo;

a. Faktor Budaya

Faktor kebiasaan yang terjadi secara turun temurun dilakukan oleh masyarakat Desa Dempel lambat laun menjadi budaya atau kebiasaan. Dalam hal ini dapat kami tarik kesimpulan, dari hasil wawancara dengan Perangkat Desa setempat dan masyarakat, yang pada hakekatnya bahwa kebiasaan ini terjadi karena rasa kekerabatan atau kekeluargaan yang dilandasi adanya rasa saling percaya dan menjunjung tinggi rasa solidaritas dan toleransi diantara kedua belah pihak. Perjanjian Jual beli tanah yang sesederhana ini, menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dalam kebiasaan atau adat di Desa Dempel lazim disebut “Jual Lepas” atau “Jual Bedol” menurut pendapat salah satu ahli hukum adat antara lain :

SA. Hakim adalah penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian), uang mana disebut uang pembelian.²

Jual beli di Desa Dempel yang biasa dilakukan berupa jual lepas/bedol adalah dijual dengan tunai dan untuk selama-lamanya, sedangkan jual beli yang diharapkan penyerahan bertujuan untuk ditebus kembali atau disebut jual gadai di Desa Dempel disebut “Oyodan” yang dalam jangka waktu tertentu, dan bersifat tahunan atau beberapa kali panen jadi tidak selamanya dan biasanya untuk lahan garapan berupa sawah atau tegalan/ladang. Perjanjian Jual beli semacam itu biasanya dilakukan

² Himan Hadikusuma, *Op.Cit*, hlm.108

secara tradisional tanpa ada persaksian atau pihak lain yang ikut menandatangani surat bukti tersebut atau lazim disebut perjanjian jual beli tanah dibawah tangan.

b. Faktor Pendidikan

Bahwa faktor pendidikan akan semakin dirasakan sangat penting di masyarakat, manakala penyampaian suatu program pemerintah itu bisa diterima dengan baik oleh masyarakat. Dalam hal itu tidak lepas dari kemampuan daya serap, kecakapan pola pikir dan penalaran seseorang akan menerima sesuatu program atau sesuatu hal yang baru. Berdasarkan data profil Desa Dempel Tahun 2015 bahwa jumlah penduduk usia produktif (18-56 tahun) dalam katagori tidak pernah sekolah, pernah sekolah SD tapi tidak tamat dan yang tamat SD/sederajat mencapai 58,99 %. Jadi sangat tinggi, karena 50 % lebih penduduk Desa Dempel tingkat pendidikannya dapat dikatagorikan rendah, sehingga faktor pendidikan sangat menentukan juga tingkat kecakapan (capacity) dan pemahaman atau kesadaran hukum akan pentingnya akta perjanjian jual beli tanah secara otentik atau lewat persaksian pejabat yang berwenang Notaris/PPAT.

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Agraria No 5 tahun 1960 maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo PP 24 tahun 1997 sebagai pelaksana UU No 5 tahun 1960 tersebut pada pasal 19 mengisyaratkan bahwa perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris. Dari faktor inilah yang sering kurang difahami, sehingga terjadi persengketaan di masyarakat.

c. Faktor Biaya

Tingkat kemampuan analisis dan pemahaman suatu masalah bagi masyarakat tidak lepas pula faktor tingkat pendidikan itu sendiri, sehingga wajar saja apabila mereka merasa enggan dan takut berurusan dengan surat-menyurat atau berhubungan dengan Aparat Pemerintah. Pada masyarakat yang masih sangat tradisional biasanya menganggap bahwa jual beli tanah yang harus lewat Pemerintah Desa atau Aparat, biasanya dikonotasikan dengan “Biaya” dalam hal ini hampir sebagian besar masyarakat di pedesaan beranggapan demikian. Khususnya di Desa Dempel dan Desa lainnya di Kecamatan Kalibawang pada umumnya. Di Desa Dempel masih ada Peraturan Desa (Perdes) yang mengatur tentang biaya persanksian jual beli tanah yang lazim disebut dengan istilah “Pologoro Desa” yaitu dengan Peraturan Desa Dempel Nomor 01/BPD-DPL/III/2013, tentang Sistem Pemerintahan Desa, diantaranya pada Bab III tentang Tata Tertib Jual Beli Tanah pasal 5 sbb :

- (1) Setiap warga masyarakat yang melakukan transaksi jual-beli tanah Wajib melapor kepada Pemerinah Desa dan wajib merubah SPPT sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- (2) Setiap warga masyarakat yang melakukan transaksi jual-beli tanah antar sesama warga masyarakat Desa Dempel dikenakan administrasi sebesar 1,5 % dari nominal penjualan ditambah administrasi perubahan biaya SPPT sebesar Rp. 100.000,- dan atau menyesuaikan peraturan yang berlaku.
- (3) Setiap warga masyarakat yang melakukan transaksi jual-beli dengan warga masyarakat desa lain dikenakan biaya administrasi 2% dari nominal penjualan ditambah biaya RP.100.000,- untuk perubahan SPPT dan atau menyesuaikan peraturan yang berlaku.
- (4) Bagi warga desa lain yang memilkii tanah di desa Dempel dan melakukan transaksi dengan warga dilauar desa Dempel dikenakan biaya admnistrasi 5%

dari nominal penjualan ditambah Rp 100.000,- untuk perubahan SPPT dan atau menyesuaikan peraturan yang berlaku.

- (5) Bagi warga desa lain yang memiliki tanah di desa Dempel, dan melakukan transaksi dengan warga desa Dempel dikenakan biaya administrasi 1,5 % dari nominal penjualan ditambah Rp.100.000,- untuk perubahan SPPT dan atau menyesuaikan peraturan yang berlaku.
- (6) Administrasi dimaksud dalam pasal 5 ayat (2),(3),(4) dan (5) menjadi pendapatan Asli Desa (PaDes) dan dipergunakan sebaik-baiknya untuk kepentingan Masyarakat Desa Dempel.

Sebenarnya pelaksanaan Peraturan Desa ini merupakan fisualisasi kebiasaan masa lalu atau zaman dulu, yaitu sebelum berlakunya UUPA tahun 1960, dimana peralihan hak memang dapat dilakukan dihadapan kepala desa beserta saksi-saksinya, akan tetapi setelah UUPA Th 1960, maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, dengan biaya persyaratan yang sudah diatur dalam peraturan dan harus dipenuhi oleh pemohon. Kemudian disamping dikenakan Pologoro Desa tersebut diwajibkan membayar pajak terhutang terlebih dahulu, antara lain terkait dengan Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan atau Pajak Penjualan (PPh) oleh pemohon. Karena hal tersebut merupakan keharusan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum menandatangani akta peralihan, dan baiaya-biaya lain yang harus dipenuhi. Dari faktor biaya administrasi ini yang pada umumnya kurang dimahaminya tentang kewajiban membayar pajak untuk peralihan hak baik bagi penjual maupun pembeli, yang menurut hasil analisa dirasakan memberatkan. Dalam hal inilah kiranya yang dapat mempengaruhi terhadap minat masyarakat untuk melakukan atau

melaksanakan tertib administrasi pertanahan sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan Pemerintah yang berlaku, dengan alasan biaya terlalu besar dan memberatkan sedang prosesnya terlalu lama dan sebagainya.

d. Faktor tertib adminitrasi pertanahan.

Faktor ketidak tertiban administrasi pertanahan terhadap rumitnya pemenuhan persyaratan berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah, ini menjadi salah satu indikasi terjadinya kebiasaan masyarakat mengabaikan peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Karena memang tidak ada sanksi yang jelas dan secara langsung dirasakan bagi para pihak yang melanggar. Memang terjadinya sengketa hukum di masyarakat terkait dengan permasalahan pertanahan yang disebabkan karena perjanjian jual beli tanah dibawah tangan di Desa Dempel khususnya, pada umumnya dikarenakan belum tertibnya administrasi pertanahan juga. Baik bagi setiap pemilik tanah itu sendiri maupun pihak Pemerintah Desa dan Kantor Pertanahan. Karena pada hakekatnya bahwa setiap terjadi peralihan atau perubahan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran, baik itu tanah sudah bersertipikat maupun belum, sehingga akan dapat menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya. Dalam hal ini terbukti masih banyaknya penguasaan tanah yang belum mempunyai atau memiliki sertipikat, berdasarkan data dari desa, jumlah bidang tanah 6.629 lembar SPPT yang bersertipikat baru sekitar 500 bidang tanah atau 7,5 %, yang terdiri dari 256 bidang (3,9 %) hasil pelaksanaan program pensertifikatan massal (prona) sedang selebihnya 244 bidang (3,6 %) adalah hasil pensertifikatan tanah secara perorangan. Berarti masih sebanyak 6.129 bidang tanah belum bersertifikat. Dan inilah bukti kurang tertib administrasi

pertanahan yang menjadi tanggungjawab pemerintah desa khususnya dan Badan Pertanahan Nasional pada umumnya kedepan.

D. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

Ada pepatah jawa mengatakan “sedumuk batuk senyari bumi” bahwa seberapapun kecilnya luas tanah karena menjadi haknya, biasanya dan siapapun akan memperjuangkan dan mempertahankan sampai mati-matian, begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga persoalan tanah itu bisa menjadi pemicu timbulnya persengketaan, dan perselisihan yang lebih besar, sudah sejak zaman masa kerajaan dulu, nenek moyang kita, mempertaruhkan jiwa dan raga, untuk mempertahankan sejenkal tanah sebagai tumpah darah dan bahkan menjadi pemicu perang / pertempuran yang sangat dahsyat, bahkan pada saat sekarangpun masih banyak kasus persengketaan tanah terjadi dimana-mana.

Sehingga pada saat ini banyak dilakukan oleh seseorang dengan menggunakan berbagai cara untuk menguasai atau memiliki tanah, bahkan dilakukan dengan cara melanggar peraturan hukum dan mengabaikan peraturan yang ada, antara lain penguasaan tanah dengan cara menjarah atau tanpa ijin yang berhak dan berusaha menguasai secara liar, praktek semacam ini sudah dikenal sejak nenek moyang dengan mengistilahkan “Asu gede menang kerahe” dimana orang yang kuat dan berkuasa mereka akan mendapatkan bagian yang banyak. Pada sekitar tahun 1998 yang lalu atau menjelang masa reformasi, pernah terjadi pula di Desa Dempel, yaitu penjarahan secara liar tanah kawasan hutan Perhutani, yang tidak hanya sekedar merampas hasil hutannya (kayu) tapi juga berusaha memiliki tanahnya. Sedangkan kebiasaan yang sering terjadi secara turun temurun sehingga menjadi budaya bagi masyarakat adalah berkaitan dengan jual beli dibawah tangan. Dimana jual beli tersebut biasa dilakukan oleh kedua belah pihak

berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, pihak penjual telah menyerahkan barangnya dan pembeli telah menyerahkan uang, dengan bukti cukup sederhana yaitu dengan satu lembar kwitansi. Sesuai pengertian hukum adat bahwa jual beli tanah dilakukan dihadapan Kepala Desa yang oleh karena kedudukannya bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku, jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai juga sebagai pelaku hukum, perbuatan hukum inipun jarang dilakukan oleh masyarakat. Namun dalam prakteknya jual beli tersebut kadang-kadang justru dilakukan secara diam-diam atau tersembunyi dan agar tidak diketahui oleh Aparat Pemerintah Desa maupun Kepala Desa setempat, dalam hal ini dilakukan kadang kadang secara sengaja untuk menghindari beban biaya persaksian ataupun pologoro desa. Sehingga sangat memungkinkan sekali dikemudian hari menimbulkan perselisihan hukum atau persengketaan tanah dimasyarakat yang berkaitan dengan wanprestasi jual beli tanah dibawah tangan tersebut.

Cara dan upaya penyelesaian sengketa jual beli bawah tangan di Desa Dempel Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo diantaranya adalah :

1. Pendekatan Pemerintah Desa.

Bahwa sesuai dengan peran Kepala Desa yang karena kedudukannya, mana kala terjadi jual beli tanah itu dianggap tidak melanggar hukum yang berlaku, karena Kepala desa dapat bertindak tidak hanya sebagai pelaku hukum, akan tetapi Kepala Desa juga dapat berindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam jual beli tanah tersebut. Namun karena peranannya Kepala Desa didalam Hukum Agraria Nasional diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah berlakunya UUPA Tahun 1960. Sehingga apabila ada perselisihan tanah di desa yang menyangkut warganya, Kepala Desa sebagai pemimpin dan penguasa di desa selalu mengedepankan menyelesaikan dengan upaya musyawarah,

yaitu dengan memanggil yang bersangkutan dikantor desa kepada pihak-pihak terkait termasuk para saksi yang mengetahui maupun ahli waris dan lain lain, untuk mencarikan titik temu secara adil dan damai diantara kedua belah pihak. Karena memang dalam kenyataan di desa, setiap ada permasalahan warganya, Kepala Desa masih menjadi tumpuan dan pemberi keadilan.

Lewat pendekatan kekuasaan ini, bukan berarti dengan secara sewenang wenang tanpa mengindahkan rasa keadilan dan kemanusiaan, tetapi pada setiap penyelesaian masalah Kepala Desa selalu berusaha mengedepankan musyawarah mencari mufakat dan untuk menghindari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN).

Walaupun kadang-kadang ada persengketaan tanah yang tidak dapat diselesaikan secara damai di tingkat desa, maka secara berjenjang Kepala Desa akan menindak lanjuti penyelesaiannya ditingkat Kecamatan bersama Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara. Kemudian tidak menutup kemungkinan apabila tidak dapat diambil titik temu di tingkat Kecamatan perselisihan tanah ini akan berproses sampai ke tingkat Pengadilan.

2. Pendekatan Administrasi.

Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftar, artinya bahwa perubahan tersebut bisa karena peralihan hak, biasa karena dibebani dengan suatu hak bahkan apabila tanahnya hilang atau musnah juga dapat didaftarkan. Dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan bahwa :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak- hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah seperti terbut pada Pasal 1 (1) PP. 24 Tahun 1997, merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan terukur, meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan adanya kepatuhan tertib administrasi oleh masyarakat itu sendiri maupun pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan setiap terjadi perubahan, akan mendorong tertibnya penyelenggaraan administrasi pertanahan secara nasional. Sehingga penyelenggaraan pendafrtan tanah harus dapat dilakukan secara sederhana, cepat, murah dan aman. Sehingga didalam upaya pendekatan administrasi ini harus pula dibarengi dengan upaya sosialisasi kepada masyarakat beratan tentang akan pentingnya tertib administrasi pertanahan bagi masyarakat itu sendiri.

Perlu adanya pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti yang telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 12 ayat (1 dan 2) yaitu: (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan sertifikat;
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak;
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pada tahun 2009 sudah pernah diadakan program pendataan pengukuran tanah ulang dan pensertifikatan masal lewat Program Nasional (PRONA) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wonosobo dan Pemerintah Desa Dempel, namun sangat disayangkan kegiatan tersebut juga tidak berjalan seperti yang di harapkan. Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain membawa foto copy KTP, KK, dan SPPT PBB dengan membayar biaya admintrasi perbidang Rp.10.000,- untuk diserahkan ke Pemerintah Desa, kemudian pihak Pemerintah Desa mengusulkan mutasi/perubahan tanah ke Kantor Dinas Pendapatan Daerah, untuk selanjutnya di proses guna perubahan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), dan kemudian diusulkan untuk proses pembuatan sertifikat, ditambah dengan syarat-syarat lainnya yang harus dipenuhi, antara lain :

- a) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPPT) dari KPT yang menyatakan antara lain bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.
- b) Surat bukti hak atas tanah.
- c) Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak atas tanah tersebut.

- d) Surat tanda bukti biaya pendaftaran.
- e) Surat ukur dari pertanahan dan menyerahkan biaya administrasi, dll.

Berdasarkan data pada DHKP (Daftar Hak Kena Pajak) Tahun 2016 terdapat 6.629 lembar SPPT atau bidang tanah dengan jumlah pemilik 1.772 orang yang kena pajak, dari jumlah tersebut setelah kami lakukan penelitian di 6 Dusun dari 7 Dukuhan di Desa Dempel yang memiliki tanah berasal dari hasil pembelian atau bukan hasil pemberian, hibah maupun waris yang kami teliti sebagai sample (sampling) dengan hasil sebagai berikut :

(Tabel 4)

**DATA PERSENTASE JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DI DESA
DEMPEL 2016**

No	Dusun	Pemilik Tanah	Bentuk Jual Beli			%
			Otentik	%	Dibawah tangan	
1	Gemantung	30	12	40	18	60
2	Serang	40	14	35	26	65
3	Sucen	20	10	50	10	50
4	Gondowulan	30	9	30	21	70
5	Karangrejo	45	11	24	34	75
6	Kepirang	50	16	32	34	68
	Jumlah	215	72	33,4 %	143	66,5 %

Dengan melihat hasil survey Tahun 2016 pemilik tanah hasil jual beli yang dilakukan secara otentik sebanyak 72 orang (33,4 %) saja yang lewat persaksian baik lewat PPAT/Notaris atau Pejabat umum dan Sedangkan yang tidak lewat persaksian persentase jumlahnya lebih tinggi yaitu 143 orang pemilik tanah atau 66,5 % Dengan perbandingan persentasenya tersebut menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat Desa Dempel akan hal tertib administrasi pertanahan masih rendah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah untuk mempermudah mendapatkan data yang diperlukan dalam penyelesaian masalah hukum berkaitan dengan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Pendekatan Pemerintah.

Adanya indikasi keberhasilan tata kelola pertanahan adalah salah satunya terlaksananya tertib administrasi pertanahan yang kemudian akan bermuara pada kecilnya perselisihan atau sengketa pertanahan yang diakibatkan adanya perjanjian jual-beli dibawah tangan atau wanprestasi. Dalam hal ini sangat tergantung peran strategi pemerintah baik pusat, daerah dalam hal ini peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), maupun Pemerintah Desa. Didalam memberikan informasi dan menyadarkan masyarakat tentang pentingnya akta perjanjian jual beli tanah secara benar, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara maupun Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah lainnya.

Sehingga sangat diperlukan adanya sosialisasi, baik dilakukan lewat forum-forum rapat, pertemuan mulai dari tingkat Rt, Rw dan Selapanan Desa, maupun kampanye lewat media elektronik baik radio/tv, serta pamflet/ selebaran-selebaran, disamping itu pemerintah perlu memfasilitasi program-program, seperti adanya program sertifikat

massal, pemetaan/pengukuran tanah dan pendaftaran perubahan tanah secara massal, dengan biaya murah, sederhana, cepat dan aman. Yang kemudian dari hasil pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan selanjutnya diterbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Sehingga masyarakat merasa terlindungi atas hak-haknya dengan adanya jaminan kepastian hukum, yaitu meliputi :

- a. Kepastian hukum tentang orang/Badan Hukum sebagai pemegang hak atas tanah, yaitu mengenai subyek hak atau siapa pemilik sebidang tanah.
- b. Kepastian hukum tentang bidang tanah mana yang dimilikinya, baik letak, batas dan luas obyek tanah tersebut.
- c. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya

Dengan adanya sosialisasi dan publikasi pemerintah sampai pada masyarakat bawah diharapkan akan terbangun kesadaran hukum masyarakat, akan pentingnya jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, harus disaksikan dan dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan adanya upaya pendekatan peran Kepala Desa, Tertib Administasi Pertanahan dan pendekatan Peran Pemerintah dapat menekan kemungkinan lebih banyak lagi terjadinya pelaku perjanjian jual beli dibawah tangan di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo.