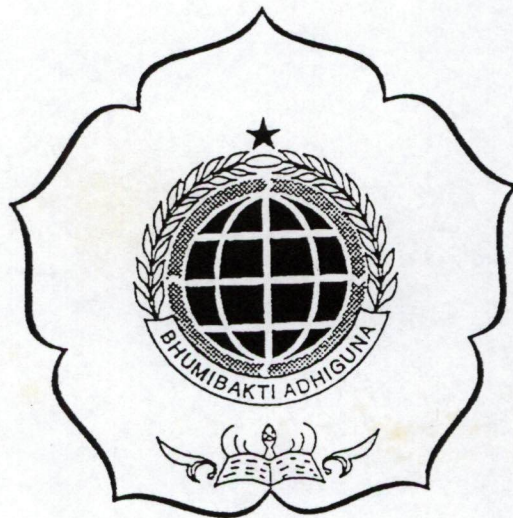


**STUDI TENTANG JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
DI KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun Oleh :

HENDRO NUR SAPTO

NIM : 9761211

INTISARI

Suatu kenyataan bahwa di Kecamatan Baturetno yang sebagian besar merupakan daerah pedesaan masih banyak dijumpai jual beli tanah di bawah tangan. Sehubungan dengan itu maka penulis mengadakan penelitian dengan judul “ Studi Tentang Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah “.

Adapun penelitian ini bertujuan untuk : pertama, mengetahui alasan pembeli tanah dalam melakukan jual beli tanah di bawah tangan bukan dengan akta PPAT; kedua, mengetahui jenis tanda bukti tertulis yang dimiliki pembeli tanah atas pembelian tanahnya; dan ketiga mengetahui tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif yang dimaksudkan untuk mengungkap kenyataan jual beli tanah di bawah tangan yang ada. Penentuan sampel ditentukan berdasarkan perhitungan 25 % dari tiap-tiap desa terpilih yang bertujuan memberikan hak yang sama kepada setiap subjek untuk memperoleh kesempatan dipilih menjadi sampel.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang menjadi alasan pembeli tanah dalam melakukan pembelian di bawah tangan bukan melakukan pembelian dengan akta PPAT adalah karena terkena larangan pemecahan tanah pertanian. Tanda bukti tertulis yang dimiliki pembeli sebagian besar berupa surat jual beli tanah. Tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan adalah bekerja sama dengan instansi terkait membentuk Panitia Pertimbangan Landreform (PPL).

Dari hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa tindakan yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat selama ini sudah sangat membantu dan perlu ditingkatkan dalam rangka tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
DAFTAR PETA	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	9
C. Anggapan Dasar	11
D. Batasan Operasional	12
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	13
B. Lokasi Penelitian	13

E. Jenis dan Sumber Data.....	15
F. Teknik Pengumpulan Data	15
G. Teknik Analisis Data	16
 BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	17
B. Keadaan Penduduk.....	19
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Alasan Responden Dalam Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	24
B. Tanda Bukti Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	47
C. Tindakan Kantor Pertanahan kabupaten Wonogiri Dalam Mengatasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	49
 BAB VI. PENUTUP	
A. Kesimpulan	52
B. Saran	53
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam pasal 19 ayat (1) menyatakan :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sebagai tindak lanjut dari pasal tersebut, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pasal 19 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Selanjutnya dalam pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menegaskan bahwa Kepala Desa dilarang untuk menguatkan perjanjian tersebut yang dibuat tanpa akta oleh PPAT. Pelanggaran terhadap larangan ini dikenakan pidana kurungan selama-lamanya tiga bulan dan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00.

Dari pasal 19 dan pasal 44 tersebut dapat dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan

dibuat tanpa akta PPAT dan apabila terjadi pelanggaran terhadap larangan ini maka akan dikenakan pidana kurungan dan atau denda uang.

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan, bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Selanjutnya dalam ayat (2) dijelaskan, dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dengan memperhatikan pasal tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun untuk memudahkan rakyat melakukan

yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan. (Budi Harsono, 1997 : 455).

Dari uraian-uraian di atas maka dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dikuatkan oleh Kepala Desa dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, apabila dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara. Selain dari itu maka peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Di Kecamatan Baturetno, penulis masih sering menjumpai adanya kenyataan jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh masyarakat. Jual beli tanah di bawah tangan tersebut tentu saja tidak menjamin kepastian hukum bagi pembeli tanah atas penguasaan tanahnya bahkan dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Disamping itu jual beli tanah di bawah tangan mengakibatkan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Untuk itu perlu perhatian yang seksama terhadap kenyataan jual beli tanah di bawah tangan tersebut

Dari uraian di atas maka penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian yang mengungkap kejadian tersebut dengan judul :

“STUDI TENTANG JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI PROVINSI JAWA TENGAH”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Alasan-alasan apa yang diungkapkan oleh pembeli tanah dalam menempuh proses jual beli tanah di bawah tangan bukan dengan akta PPAT ?
2. Apa jenis tanda bukti jual-beli tanah di bawah tangan yang dipegang oleh pembeli ?
3. Apa tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan ?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi proses jual-beli tanah di bawah tangan yang terjadi sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hingga tanggal 31 Desember 2000, bagi tanah milik yang belum dan pernah diterbitkan sertifikatnya serta jenis penggunaan tanahnya berupa pekarangan dan tanah pertanian.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui alasan-alasan yang diungkapkan oleh pembeli dalam menempuh prosedur jual beli tanah di bawah tangan.
- b. Untuk mengetahui jenis tanda bukti jual beli tanah di bawah tangan yang dipegang oleh pembeli.
- c. Untuk mengetahui tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi instansi yang terkait dalam menentukan kebijaksanaan untuk mengatasi permasalahan jual beli tanah di bawah tangan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di depan, dapat disimpulkan bahwa anggapan dasar nomor 1 tidak terbukti sedangkan anggapan dasar nomor 2 dan nomor 3 terbukti.

Adapun hasil pembahasan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Alasan yang dikemukakan pembeli tanah dalam menempuh proses jual beli tanah di bawah tangan bukan melakukan jual beli dengan akta PPAT di Kecamatan Baturetno adalah terkena larangan pemecahan tanah pertanian berada pada urutan pertama yakni sebanyak 57 jawaban atau 83,8 % dan disusul alasan kesulitan biaya sebanyak 7 jawaban atau 10,3 % dan alasan mudah, aman dan praktis sebanyak 4 jawaban atau 5,9 %.

Persepsi pembeli tanah atas biaya jual beli tanah di bawah tangan sebanyak 43 responden atau 63,2 % menyatakan sedang, kemudian sebanyak 24 responden atau 35,3 % menyatakan murah, dan sebanyak 1 responden atau 1,5 % menyatakan mahal. Sedangkan biaya yang dikeluarkan oleh pembeli tanah sebanyak 44 responden atau 64,7 % menyatakan biaya jual beli tanah di bawah tangan tidak lebih dari Rp. 100.000,-. Persepsi pembeli atas biaya jual beli tanah dengan akta PPAT sebanyak 47 responden atau 69,1 % menyatakan sedang dan

atau 83,8 % menyatakan biaya jual beli dengan akta PPAT lebih dari Rp. 200.000,-.

2. Tanda bukti tertulis yang dimiliki pembeli tanah atas pengurusan tanahnya berupa surat jual beli sebanyak 35 buah atau 51,5 % , berupa kuitansi pembayaran sebanyak 24 buah atau 35,3 % dan berupa kuitansi pembayaran sekaligus surat jual beli sebanyak 9 buah atau 13,2 %.
3. Tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dalam mengatasi jual beli tanah di bawah tangan adalah bekerja sama dengan instansi terkait membentuk Panitia Pertimbangan Landreform (PPL) Kabupaten Wonogiri.

B. Saran

Dengan adanya kenyataan bahwa jual beli tanah di bawah tangan paling banyak disebabkan oleh adanya larangan pemecahan tanah pertanian yang berarti juga banyak terjadi jual beli tanah pertanian, maka tindakan yang perlu diambil Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri untuk mengatasi hal tersebut dengan bekerja bersama instansi terkait membentuk Panitia Pertimbangan Landreform (PPL) Kabupaten Wonogiri perlu dilanjutkan dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bimo Walgito, 1991, *Psikologi Sosial Suatu Pengantar*, Andi, Yogyakarta.
- Budi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , 2000, *Bahan Kuliah Perbandingan Hukum Tanah STPN Yogyakarta*.
- Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah Secara Aman*, Rajawali, Jakarta.
- , 1990, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali, Jakarta.
- , 1994, *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadari Nawawi, 1991, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1995, *Petunjuk Usulan Penelitian dan Penyusunan Skripsi*.
- Soedjono.D., 1985, *Sosiologi Pengantar untuk Masyarakat Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Suharsimi Arikunto, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.