B A B III

PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH OLORAN DI DESA PANGKAH KULON KECAMATAN UJUNGPANGKAH

A. Gambarah Umum tentang Wilayah Dan Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis

Desa Pangkahkulon adalah termasuk bagian dari - wilayah kecamatan Ujungpangkah kabupaten Gresik Jawa Timur. Desa pangkahkulon terletak satu wilayah denga n kantor Kecamatan Ujugnpangkah. Tepatnya di ujung utara wilayah kecamatan. Dalam kecamatan Ujungpangkah desa - tersebut dapat digambarkan secara lebih kongkrit seba gai berikut; Letak perbatasannya adalah :

Sebelah Utara dibatasi oleh Laut Jawa.
Sebelah Selatan dibatasi oleh desa Pangkahwetan.
Sebelah Timur dibatasi oleh desa Pangkahwetan.
Sebelah Barat dibatasi oleh desa Banyuurip.

Luas wilayah desa Pangkahkulon adalah ± 2180.482 dengan memiliki ketinggian dari permukaan air Laut 2,5m Sedangkan banyaknya curah hujan adalah 2000 mm/Th. - suhu udaranya mencapai 29°C.

Peruntukan luas Wilayah yang ± 2180.482 Ha. - adalah sebagaimana pada tabel berikut ;

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 I

Peruntukan Luas Wilayah
(Dalam Ha.)

No	Peruntukan Wilayah	Jumlah (Ha.)
1	Jalan umum	25.000 ha.
2	Pemukiman	170.350 ha.
3	Tempat peribadatan dan pend.	51.105 ha.
4	Pertanian	216.375 ha.
5	Perkebunan	99.473 ha.
6	Perikanan / Tambak	1157.255 ha.
7	Lain - lain	460.925 ha.
	J u m l a h	2180.482 Ha.

(Sumber data : Kantor Balai Desa Pangkahkulon: 1996)

Dari tabel diatas dapat kita ketahui bahwa peruntukan lahan yang paling luas adalah untuk perikanan atau Tambak. Hal ini dikarenakan letak geografis desa di tepi pantai dan diujung muara bengawan Solo, serta kondisi tanahnya adalah tanah lumpur.

2. Kedaan Penduduk

Pada tahun 1995, Jumlah penduduk desa Pangkah - kulon adalah 7162 Jiwa. Adapun komposisinya adalah sebagai berikut :

TABEL II

Komposisi Penduduk

No	Jenis kelamin	Jumlah
1	Laki - Laki	3898
2	Perempuan	3274

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

3. Keadaan sosial Ekonomi

Perekonomian penduduk desa Pangkahkulon banyak bersumberpada hasil perikanan, hal. ini logis karena-letak daerahnya yang berada dipinggir Pantai, serta kondisi tanahnya yang kurang subur untuk ditanami. Ka rena tanahnya adalah tanah lumpur, maka kebanyakan - penduduk mengelolanya untuk dijadikan tambak. Namun demikian ada juga Masyarakat yang bekerja sebagai ne-layan, petani, pedagang, dan sebagainya. Untuk lebih jelasnya kami sajikan dalam bentuk tabel berikut :

T A B E L III

Keadaan Sosial Ekonomi

No	Mata Pencaharian	Jumlah(Jiwa)
1	Nelayan	530 Jiwa
2	Petani	765 Jiwa
3	Petani Tambak	1025 Jiwa
4	Buruh Tani tambak	217 Jiwa
5	Pedagang	98 Jiwa
6	Wiraswasta	30 Jiwa
7	Pegawai Negri	55 Jiwa
8	Jasa	59 Jiwa
9	A B R I	5 Jiwa
	J U M L A H	Jiwa

(Sumber data : Kantor desa Pangkahkulon : 1996)

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

4. Keadaan Sosial Pendidikan

Meskipun letak desa Pangkahkulon Kecamatan - Ujungpangkah agak jauh dari Ibu Kota Kabupaten Gresik namun dalam bidang pendidikan sudah banyak mengalami-kemajuan. Kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan sudah tinggi, hal ini dapat dibuktikan dengan jumlah sarana yang ada. Sarana sarana pendidikan yang ada adalah sebagai berikut ;

T A B E L IV

Sarana Pendidikan Yang Ada

No	Bidang Pendidikan	Jml	Banyaknya murid Lk	Pr.
1	T P A	33		
2	T K	2		
3	S D	2		
4	S M P	1		
5	S M A	-		
6	Madrasa Ibtida'	2		
7	M. Tsanawiyah	1		
8	M. Aliyah	1		
	J U M L A H	42		

(Sumber data : Kan tor desa Pangkahkulon : 1996)

Setelah diketahui jumlah sarana dan tingkatan pendidikan yang ada, perlu kami utarakan juga data -

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 memberi gambaran tentang tingkatan pendidikan - warga masyarakat desa Pangkahkulon. Data-data tersebut adalah sebagai berikut :

TABEL V

Tingkat Tamatan Pendidikan

NO	Tingkatan Pendidikan	Jumlah Jiwa
1	Belum pernah sekolah	200
2	Sekolah Dasar	2684
3	S L T P	772
4	S L T A	620
5	Program Diploma / Di - D3	65
6	Sarjana / S1 - S3	50
7	Pesantren	75
8	Buta Aksara	305
	J U M L A H	Jiwa

(Sunber data : Kantor desa Pangkahkulon : 1996)

Dari tabel tersebut diatas, ternyata masih ada penduduk yang belum mengerti baca dan tulis, Agar masyarakat desa terbebas dari buta aksara, pemerintahan desa menggalakkan kegiatan belajar melalui kejar - paket A dan sebagainya. Diharapkan pada tahun 2000 - nanti seluruh warga desa pangkahkulon sudah terbebas dari buta huruf.

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

5. Keadaan Sosial Keagamaan

Masyarakat desa Pangkahkulon mayoritas beragama Islam, dan pada umumnya dikenal sebagai penganut - agama yang taat menjalankan ajaran agamanya. Agama Islam telah mengakar dan mentradisi dalam kehidupannya. Sehingga segala aktifitasnya selalu mencerminkan nilai - nilai Islam.

Untuk melihat secara praktis kenyataan kenyataan tersebut diatas, dapat dilihat pada beberapa faktor sebagai berikut ;

a. Jumlah sarana peribadatan yang ada

TABEL VI

Jumlah Sarana Peribadatan

NO	Sarana Peribadatan	Jumlah
1	M a s j i d	3
2	Musholla	30
3	G e r e j a	-
4	W i h a r a	-
5	P u r a	-

(Sumber data : Kantor desa Pangkahkulon :1996)

b. Jenis kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat

- Pengajian rutin setiap selesai Sholat Isya' di masjid Jami' 'Ainul Yaqin.

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

- Jamiyah HADROH yang dilakukan oleh karang taruna setiap tengah bulan.
- Pembacaan Manakib yang dilakukan oleh ibu - ibu fatayat setiap malam senin.
- Khotmul Qur'an yang diadakan di tiap tiap Mushollah setiap bulan
- Dan kegiatan keagamaan yang lainnya.

B. Gambaran Geografi Desa Pangkahkulon

Allah telah menjadikan apa yang ada dala m dunia ini berpasang pasangan, ada siang ada malam, ada daratan ada lautan, dan seterusnya.Begitu juga dengan kondisi alam, disatu daerah musim penghujan didaera h yang lain musim kemarau, disatu daerah tanahnya longsor didaerah yang lain ada gundukan gundukan tanah - baru, dan seterusnya.

Begitu pula dengan keadaan alam di desa Pang - kah kulon. Mengingat letak daerahnya yang berada di - daearah pesisir dan merupakan tempat berahirnya muara bengawan solo, maka keadaan geografinya tidak sama dengan daerah daerahlainnya. Perbedaannnya adalah karena di desa pangkah kolon luas wilayahnya bertambah.

Pertambahan ini dikarenakan pada waktu waktu tertentu, tanah lumpur yang dibawa oleh arus air

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

baik itu oleh air laut atau oleh arus air bengawan - Solo mengumpul membentuk gundukan gundukan. Gundukan tersebut makin lama makin mengeras dan meninggi dari permukaan air laut. Makin meningginya tanah lumpur tersebut dikarenakan lumpur yang dibawa air laut - ketika pasang terhalang ileh pepohonan pantai sehing ga tatkala air laut itu surut lumpur-lumpur tersebut tidak ikut.

Seiring dengan perjalanan waktu, keadaan tanah yang demikian itu makin lama makin luas, bahk an setiap tahunnya bisa mencapai 40 sampai 90 M . Per tambahan yang tidak merata ini dikarenakan pantainya tidak sejajar.

Keadaan tanah yang makin tahun bertambah ini oleh masyarakat setempat diberi nama " Tanah Oloran" yaitu tanah yang bisamemanjang, seperti karet yang pabila ditarik akan memanjang.

Untuk memanfaatkan Tana Oloran tersebut, berdasarkan hasil musyawarah L M D dan L K M D , masya rakat boleh memiliki tanah tersebut dengan sarat - masyarakat mengajukan permohonan kepada kepala Desa dan dengan membayar sebesar Rupiah. Selanjutnya kepala desa membuatkan Blanko sebagai bukti pemilikan atas satu bagian (± 3 hektar) tanah oloran terse but.

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

Karena banyak masarakat yang mengajukan permohonan, terjadi ketidak seimbangan antara tanah yang tersedia denga jumlah pemohon. Melihat ketidak seimbangan ini kepala desa tidak segera membatasi jumlah pemohon, melinkan tetap mel ayaninya sehingga terjadilah antrian untuk mendapatkan tanah tersebut.

Tidak dibatasinya jumlah pemohon ini bisa dimaklumi, karena disatu pihak masyarakat sangat berkeinginan untuk memilikitanah, dilain pihak kepala desa mendapat masukan uang yang cukup lumayan besarnya. Masyarakat yang antri tersebut yakin selang beberapa tahun pasti tanah yang menjadi bagiannya itu ada.

Dalam Blanko bukti pemilikan tanah yang dimiliki oleh masyarakat yang antri tersebut adalah tertertulis batas batasnya sebagai berikut :

Sebelah selatan berbatasan dena calon tambak A
Sebelah Timur berbatasan dengan calon tambak B
Sebelah Utara berbatasan dengan calon tambak C
Sebelah Barat Masih berupa laut Jawa.

Beberapa tahun terahir ini kepala desa tidak lagi mau menerima permohonan masyarakat, hal ini dikarenakan masih banyak masyarakat yang antri yang belum memperoleh bagiannya.

Sehubungan dengan masuknya tehnologi pengelolaan Tambak, hasilnya cukup memuaskan. Bahkan memba-

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

membawa dampak naiknya nil ai harga tanah tambak. Ser ta kuatnya keinginan masyarakat untuk memiliki tana h Tambak. Untuk membeli tambak yang siap pakai, msyarakat kurang mampu mengingat harganya mencapai ratusa n juta rupiah, masyarakat memilih membeli tanah milik - orang orang yang antri, sekalipun harus menunggu bebe rapa tahun lagi. Jual beli semacam ini sudah umum dan telah berlangsung cukup lama.

C. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Oloran di desa pangkahkulon

1. Cara menawarkan barang

Dari 10 orang yang kami gunakan sebagai sam pel, 3 orang dalam menawarkan tanahnya menggunakan jasa perantaara, sedangkan sisanya 7 orang tidak menggunakan jasa perantara. Dalam menawarkan ta - nahnya baik perantara maupun pemiliknya sendiri - menggunakan cara cara yang wajar, tidak dengan per kataan yang muluk muluk, bahasanya halus,tutur - katanya lembut, serta tingkah laku yang sopan.

Dalam menawarkan tanahnya, 8 orang mendatangi rumah calon pembeli, sedangkan 2 orang didatangi pembeli. Pembeli mendatangi rumah penjuan in i karena pembeli mendengar bahwa Ahmad akan menjuaal tanahnya.

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

, Singkatnya, cara yang dilakukan oleh penjual dalam menawarkan tanahnya adalah dengan cara yang wajar wajar saja.

2. Cara Menerangkan Kondisi Tanah

Cara yang digunakan sebagian besar penjual - dalam menerangkan keadaan tanahnya adalah, didahului dengan keterangan secara lesan, yaitu bahwa tana h yang akan sayajual itu l etaknya didaerah pundung/ Pologeneng/ Kunti dan sebainya. Tanahnya itu berbatasan dengan miliknya Ali dan sebagainya. Stelah memberi penjelasan secala lesan penjual ini mengjak pembeli ketempat letak tanah tersebut berada. sesam painya ditempat, penjual menunjukkan letak dan kon disi tanah yang akan dijualnya.

Sebagian kecil yakni 2 orang dalam menerangkan keadaan tanahnya, hanya menerangkan secara le - san saja. Hal ini dikarenakan pihak pembeli suda h mengetahui sendiri tentang keadaan tanahnya.

Sekalipun dari responden berbeda dalam cara menerangkan keadan tanahnya, namun responden dalam dalam menerangkan tanahnya tidak berbohong, tidak menipu dan tidak menyembunyikan keterangan yang di inginkan.

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

3. Cara mempengarui Pembeli

Penjual dalam mempengarui pembeli dengan - cara menunjukkan Blanko asli bukti pemilikan tanah hal ini mereka lakukan agar calon pembeli tidak - ada keraguan tentang bukti pemilikan tersebut. Disamping itu ada sebagian kecil yang dalam mempengarui pembeli dengan cara hanya dengan membayar setengah harga sedang sisanya boleh dilunasi setahun - lagi. Namun sebagian besar penjual dalam mempengarui pembeli tidak dengan cara angsuran.

Sebagian besar 8 orang mempengarui dengan - cara menanggung semua biaya admistrasi, pokoknya - pembeli hanya mengeluarkan uangnya saja, setelah itu pembeli menerima Bl anko bukti pemilikan yang sudah atas nama si Pembeli. Sedangkan sebagian - kecil 2 orang cara mempengaruinya dengan cara biabiaya adminstrasi ditanggung bersama tetapi yang mengurusnya adalah pihak penjual, pembeli hanya - tau beresnya saja.

4. Cara menawarkan harga

Penjual dalam menawarkan harga berfaria si sesuai dengan daerah dimana letak tanah itu berada hal ini dikarenakan tiap tiap daerah mempunyai -

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

harga pasaran yang berbeda. Meskipun demikian penjual dalam menawarkan tanahnya sebagian besar - 8 orang menawar dengan harga yang pantas tidak ter lalu mahal. Sedangkan sebagian kecil dalam menawar kantanahnya memasang harga yang terlalu maha dari harga umum.

60% dalam menawarkan harga tanahnya dengan cara boleh ditawar, sedang yang 40% menawarkan har ga dengan harga pas.

5. Proses tawar menawar

Dalam proses tawar menawar ini, berhubungan dengan cara menawarkan harga. Sebagaimana telah di jelaskan diatas bahwa dalam menawarkan harga 40 % manawarkan dengan harga pas. Dalam hal ini pembeli tinggal mempertimbangkan apakah ia setuju dengan harga yang ditawarkan atau tidak, pabila setuju - maka jadilah transaksi jual beli itu, apabila tidak setuju maka gagal transaksi itu.

Sebaliknya yang 60% melakukan tawar menawar harga, umpamanya ; Penjual menawarkan harga 15Juta Pembeli menwar 10 Juta, selanjut penjual menurun - kan harganya menjadi 14 Juta, penjuat menaikkan - tawarannya menjadi 11 Juta. hal yang demikia itu berl angsung terus sampai ada kesepakatan harga.

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

6. Cara melakukan Ijab qobul

Dalam melakukan ijab qobul, baik penjual maupun pembeli adalah dengan menggunakan perkataan baik itu kata sperti saya jual tanah ini padamu, la lu pihak pembeli berkata saya beli tanahmu, atau - kata yang sem a kna dengan jual beli seperti saya ser ahkan tanah ini padamu kemudian pembeli berkata saya terima tanahmu.

Penjual dan pembeli yang dalam ijab qobulnya nya menggunakan perkataan, baik itu dengan kata - kata shorikhah atau kata kiasan adalah sebanyak - 90%, sedang sisanya yang 10% tidak menggunakan kata kata melainkan hanya dengan perbuatan, yaitu pihak-pemjual menyerahkan garangnya sedang pihak pembeli-menyerahkan uangnya.

Mereka yang dalam melakukan ijab qobul meng-gunakan kata kata ini, merasa kurang mantap dalam - melakukan jual beli tanpa di ikuti dengan ucapan - ijab dan qobul, apalagi harga dari tanah yanh di - akadkan itu mencapai pul uhan juta rupiah.

7. Cara menetapkan kesepakatan

Setelah terjadi kesepakatan harga, p ihak - yang berinisiatif lebih untuk mencatatkan 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

pihak pembeli (80%), sedang 20% merupaka inisi-atif dari penjual. Sekalipun demikian dari respon den yang kamim jadikan sampel seluruhnya mencatat kan hasil kesepakatannya.

Cara yang ditempuh oleh para penjual dan - pembeli dalam mencatatkannya adalah, 30% mencatat kan dengan cara mendatangkan saksi, sedang sisanya yakni yang 70% mencatatkan dengan cara menuliskan hasil kesepakatan itu pada kwitansi.

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