

BAB III
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH MILIK ANAK YANG DILAKUKAN
OLEH WALI DI DESA BINDANG KECAMATAN PASEAN KABUPATEN
PAMEKASAN

A. Gambaran Umum Desa Bindang

Pada umumnya keadaan wilayah disuatu daerah sangat menentukan watak dan sifat dari masyarakat yang menempati. Kondisi semacam inilah yang membedakan karakteristik masyarakat disuatu wilayah yang satu dengan yang lain. Terdapat beberapa faktor yang menentukan perbedaan kondisi masyarakat tersebut di antaranya adalah faktor geografis, faktor sosial keagamaan, faktor ekonomi, faktor budaya dan faktor pendidikan. Begitu pula yang terjadi di Desa Bindang Kecamatan Pasean Kabupaten Pamekasan faktor-faktor tersebut akan mempengaruhi kondisi masyarakat setempat.

Berikut merupakan pemaparan mengenai deskripsi umum objek penelitian, yang peneliti peroleh melalui dokumentasi dan hasil wawancara dengan berbagai pihak.

1. Letak Geografis Desa

Desa Bindang merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Pasean Kabupaten Pamekasan Jawa Timur. Dan letak dari kecamatan berjarak kurang lebih 7 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 10 menit. Sedangkan jarak tempuh ke ibu kota kabupaten

kurang lebih 48 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar satu jam. Dilihat dari kondisi geografis ketinggian tanah desa mencapai kurang lebih 125 meter diatas permukaan laut.¹

Adapun batas-batas wilayah Desa Bindang antara lain sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan laut jawa
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Dempo Timur Kecamatan Pasean Kabupaten Pamekasan
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Batu Kerbuy Kecamatan Pasean Kabupaten Pamekasan
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Dusun Slompang, Desa Pasongsongan, Kecamatan Pasongsongan Kabupaten Sumenep

Desa Bindang terletak disebelah utara Kabupaten Pamekasan dan berada di sebelah timur Kecamatan Pasean. Desa Bindang merupakan desa yang beriklim tropis yang mempunyai dua musim yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Jika dilihat dari kondisi geografis ketinggian tanah desa mencapai kurang lebih 150 meter diatas permukaan laut.

Desa Bindang merupakan suatu Desa yang wilayah desanya terdiri dari tujuh dusun yaitu Dusun Eper, Dusun Baruh, Dusun Garung, Dusun

¹ Ningsih, Staf Urusan Umum, *Wawancara*, Data Monografi Desa, 4 Juni 2014.

Ares Tengah, Dusun Jupon, Dusun Kendal, Dusun Sumur Asin, dengan luas wilayah kurang lebih 5.39 KM².²

2. Kependudukan dan Keadaan Sosial Ekonomi

Penduduk yang ada di Desa Bindang kebanyakan terdiri dari penduduk asli setempat yakni suku Madura. Berdasarkan data terakhir tahun 2014, Desa Bindang mempunyai jumlah penduduk sebanyak 3653 jiwa yang terbagi sekitar 1.174 KK (Kepala Keluarga).

Berdasarkan jenis kelamin komposisi penduduknya adalah :

Tabel 1
Jumlah penduduk Desa Bindang menurut jenis kelamin tahun 2014³

No.	Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk
1	Laki-laki	1777
2	Perempuan	1876
	Jumlah	3653

Perekonomian penduduk Desa Bindang tergolong cukup sulit. Dapat dikatakan bahwa mereka tergolong masyarakat yang strata ekonominya menengah ke bawah. Hal ini terlihat dari mata pencahariaan mereka yang mayoritas sebagai petani. Adapun rinciannya sebagai berikut :⁴

² Ibid. Data Monografi Desa Bindang Tahun 2014.

³ Ibid. Data Monografi Desa Bindang Tahun 2014.

⁴ Juhairiyah, Kepala Desa Bindang, *Wawancara*, Pamekasan, 2 Juni 2014.

3. Pendidikan

Tingkat pendidikan penduduk Desa Bindang masih tergolong rendah, sebab sarana pendidikan di Desa ini jumlahnya sangat sedikit dan warga rata-rata hanya berpendidikan sampai SMP/MTs saja, hanya sedikit yang melanjutkan ke jenjang SLTA, itu pun jika mau mereka harus bersekolah ke sekolah yang ada di kecamatan.⁵

Tabel 3:
Tingkat Pendidikan Masyarakat di Desa Bindang Tahun 2014⁶

No	Keterangan	Jumlah
1.	Taman Kanak-Kanak	35 orang
2.	Sekolah Dasar/MI	60 orang
3.	SMP/MTs	212 orang
4.	SMA/MA	125 orang
5.	Akademi/D1-D3	40 orang
6.	Sarjana	21 orang
Jumlah		

Adapun jumlah sarana dan prasarana pendidikan di Desa Bindang ialah sebagai berikut :

Tabel 4
Jumlah Sarana dan Prasarana Pendidikan di Desa Bindang Tahun 2014⁷

No.	Sarana Pendidikan	Jumlah Gedung
1.	TK/RA	1
2.	MI/SD	8
3.	SMP/MTs	8
4.	SMA/MA	-
6.	SMK	-

⁵ Umi Kultsum, Guru, *Wawancara*, Pamekasan, 5 Juni 2014.

⁶ Ningsih, Staf Urusan Umum, *Wawancara*, Data Monografi Desa Bindang Tahun 2014.

⁷ Ibid.

4. Keagamaan

Mayoritas masyarakat desa Bindang beragama Islam, terlihat dari sarana peribadatan yang sangat menunjang masyarakat dalam menjalankan semua ibadahnya. Masyarakat Desa Bindang sangat menjunjung tinggi norma-norma agama Islam, hal ini terlihat dari kualitas masyarakat dalam merealisasikan kegiatan keagamaan yang melibatkan orang banyak. Adapun kegiatan-kegiatan keagamaan yang berjalan di antaranya adalah :⁸

Tabel V

Jenis kegiatan keagamaan penduduk Desa Bindang

No	Jenis Kegiatan	Peserta	Keterangan
1	Mulimatan	Perempuan	Setiap Sabtu
2	Khatmil Qur'an	Laki-laki	Setiap malam minggu
3	Dzikrul Ghafilin		Setiap malam rabu
4	Shalawatan		Setiap malam jum'at
5	Sabellesen		Setiap satu bulan sekali yaitu tanggal 11 hijriyah
6	Istiqhasah		Setiap malam selasa
7	Hadrah		Setiap malam senin
8	Jum'at Manisan		Setiap malam jum'at legi

Banyaknya kegiatan keagamaan yang ada di Desa Bindang tersebut dapat mengindikasikan bahwa mayoritas masyarakatnya adalah masyarakat yang tekun dan taat beribadah serta mencerminkan perilaku masyarakat yang sangat menjunjung tinggi norma agama, tentunya norma agama Islam.

⁸ Zainal, Ketua Takmir Masjid, *Wawancara*, Bindang, Pascan, Pamekasan, 6 Juni 2014.

Untuk sarana tempat peribadatan di Desa Bindang dapat dikatakan lumayan banyak ini dapat terlihat dari beberapa masjid dan mushalla yang terpancar diberbagai penjuru desa. Sedangkan tempat ibadah agama lain seperti gereja, pura dan wihara atau tempat agama lainnya tidak ada itu dikarenakan semua masyarakat Desa Bindang adalah beragama Islam.

Tabel VI
Fasilitas Keagamaan di Desa Bindang tahun 2014⁹

No	Tempat Ibadah	Jumlah
1	Masjid	8
2	Mushalla	42

B. Latar Belakang Dijualnya Tanah Milik Anak yang Dilakukan Oleh Wali Di Desa Bindang

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Tanah dapat dilihat sebagai suatu yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

Tanah milik anak yang dijual oleh walinya ini berada di Desa Bindang Kecamatan Pasean, yang dimaksud wali dalam pembahasan ini ialah orang

⁹ Ningsih, Staf Urusan Umum, *Wawancara*, Data Monografi Desa, 4 Juni 2014.

tua angkat dari pemilik tanah, karena pada tahun 2003 Pengadilan Agama Sumenep telah mengabulkan permohonan yang diajukan oleh wali ini untuk mengangkat anak dengan penetapan nomor 14/Pdt. P/2003/PN. Smp.

Adapun faktor yang melatar belakangi wali dalam menjual tanah ini disebabkan karena dua hal yaitu kebutuhan ekonomi keluarga dan utang-utang yang harus segera dilunasinya, selain itu pada waktu wali anak ini membutuhkan uang, pada saat yang sama ada seorang pembeli tanah yang tertarik untuk membeli tanah yang menjadi objek dalam jual beli ini.¹⁰

1. Sumber Penghasilan Ekonomi Keluarga

Sumber penghasilan ekonomi keluarga yang dimiliki wali ialah sebuah toko yang cukup sederhana yang menjual beberapa kebutuhan rumah tangga sehari-sehari. Toko ini berada di lingkungan pusat perbelanjaan warga yaitu pasar harian. Pasar harian adalah pasar yang kegiatan jual belinya dilakukan tiap hari. Toko yang hanya menjual beberapa kebutuhan rumah tangga sehari-hari ini didesain tidak begitu luas. Berikut ini adalah beberapa jenis barang dagangan yang ada dalam toko milik wali ini.¹¹

a. Kebutuhan Dapur

Produk kategori ini merupakan sasaran utama konsumen ketika memasuki toko yang berada dipasar harian, karena biasanya

¹⁰ Saiful Bahri, *Wawancara*, Pamekasan, 9 Juni 2014.

¹¹ Ibid.

tujuan utama warga pergi kepasar adalah untuk memenuhi kebutuhan dapur seperti beras, minyak goreng, telur, gula, kopi, dan lain-lain.¹²

b. Kebutuhan Kamar Mandi

Biasanya ketika berbelanja kebutuhan dapur warga juga sering melengkapi belanjanya dengan kebutuhan yang lain seperti kebutuhan kamar mandi yaitu: sabun mandi, sabun cuci, pasta gigi, shampo, dan lain-lain.¹³

c. Rokok

Kebiasaan merokok masyarakat Indonesia yang masih tinggi dan alasan kepraktisan dalam membeli menjadikan produk ini barang dagangan wajib dalam sebuah toko baik toko yang ada di lingkungan warga maupun toko yang ada di pusat perbelanjaan warga.

Seiring berjalannya waktu, toko yang menjadi sumber penghasilannya dalam memenuhi kebutuhan keluarganya mengalami kerugian hal ini disebabkan karena penghasilan yang didapat perharinya tidak seimbang dengan pengeluaran yang dibutuhkannya sehingga beberapa barang kulaan yang dijual ditokonya habis, dan uang yang seharusnya digunakan untuk mengambil kulaan dari pengasok barang yang dijual ditokonya digunakan untuk keperluan lain oleh sebab itu agar usaha yang dikelolanya bisa berjalan dengan baik maka dibutuhkan

¹² Ibu Maryam, *Wawancara*, Sumenep, 10 Juni 2014.

¹³ *Ibid.*

tambahan modal lagi untuk menambahi persediaan barang-barang yang dijual ditokonya.¹⁴

2. Tanggungan Utang Yang Harus Dilunasi

Latar belakang wali dalam menjual tanah selain karena faktor ekonomi keluarga juga karena beberapa utang yang dimiliki istrinya. Utang yang dimiliki istrinya ini disebabkan karena pelimpahan tanggungjawab dari beberapa anggota arisan karena istri wali adalah orang yang menyelenggarakan adanya arisan. Arisan yang diselenggarakan berupa arisan uang yang diundi setiap satu minggu sekali dengan kesepakatan setiap kali diundi anggota arisan harus membayar uang sebanyak Rp 50.000,- yang diikuti oleh 187 anggota. Undian tersebut dilaksanakan secara berkala sampai semua anggota memperolehnya.¹⁵

Sebagai orang yang menyelenggarakan arisan dalam masyarakat biasanya memang dilimpahi tanggung jawab jika ada permasalahan dikemudian hari baik itu mengenai anggota arisan yang tidak membayar maupun anggota arisan yang telat membayar. Dalam arisan yang diselenggarakan istri wali ini pada awalnya semua anggota membayar secara rutin yaitu setiap minggu sekali atau setiap kali undian dilaksanakan. Namun pada pertengahan perjalanan ada beberapa anggota arisan yang tidak membayar sehingga istri wali ini dibebani

¹⁴ Saiful Bahri, *Wawancara*, Sumenep, 9 Juni 2014.

¹⁵ Hasanah, *Wawancara*, Sumenep, 12 Juni 2014.

tanggungjawab oleh anggota arisan yang memenangkan undian jika uang yang terkumpul kurang dari sebagaimana mestinya.

C. Proses Transaksi Jual Beli Tanah Milik Anak yang Dilakukan Oleh Walinya

Tanah adalah benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya berbeda dengan jual beli benda bergerak seperti kendaraan, televisi, dan lain-lain. Secara hukum, jual beli benda bergerak terjadi secara tunai dan seketika, yaitu ketika pembeli sudah membayar harga yang telah disepakati maka penjual menyerahkan barangnya. Hal tersebut berbeda dengan jual beli tanah yang memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Berikut adalah beberapa proses pelaksanaan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh wali di Desa Bindang :

1. *Ijāb Qabūl*

Ijab qabul dilakukan secara jelas oleh pihak-pihak yang melakukan akad dalam transaksi jual beli tanah, yaitu antara penjual selaku wali dari pemilik tanah dan pembeli tanah. Adapun ijab qabul yang terjadi antara penjual dan pembeli ialah sebagai berikut:

- a. Adanya ijab dari penjual tanah yang memberikan perincian tentang luas tanah dan batas-batas tanah yang menjadi objek dalam jual beli dan harga tanah yang ditawarkan disebutkan dengan nominasi harga yang jelas.¹⁶

¹⁶ Saiful Bahri, *Wawancara*, Sumenep, 9 Juni 2014.

- b. Adanya qabul dari pembeli dengan nominasi harga yang telah disepakati.

Dalam melakukan ijab qabul pada transaksi jual beli tanah milik anak yang dilakukan oleh walinya dilakukan secara lisan. Pelaksanaan ijab qabul dilakukan dalam satu majelis ketika terjadinya akad. Kedua belah pihak melakukan kesepakatan akan terjadinya transaksi jual beli tanah setelah pembeli melihat tempat objek tanah yang akan diperjual belikan secara langsung. Kesepakatan ini dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli, penjual dan pembeli hadir bersama membicarakan masalah jual beli tanah tersebut.

Dalam pelaksanaan ijab qabul yang terjadi antara penjual dan pembeli, wali selaku penjual tanah milik anak yang berada dibawah perwaliannya tidak menjelaskan kepada pembeli bahwa tanah yang menjadi objek dalam jual beli tersebut adalah milik orang lain yaitu anak angkatnya. Pembeli mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek dalam jual beli tersebut adalah milik anak angkatnya setelah terjadi pengurusan akta jual beli di kantor PPAT.¹⁷

2. Cara Melakukan Pembayaran

Sebagaimana hasil penelitian lapangan yang penulis lakukan, bahwa dalam hal pembayaran penjual tidak membayar secara tunai, melainkan dengan cara angsuran yang dilakukan selama tiga bulan. Ketika ijab qabul terjadi antara penjual dan pembeli, pembeli hanya membayar

¹⁷ Khalil, *Wawancara*, Pamekasan, 16 Juni 2014.

50% dari harga jual yang telah disepakati setelah terjadi tawar-menawar antara penjual dan pembeli. Adapun sisanya dibayar dengan 3 kali angsuran setiap bulan. Waktu terjadinya pembayaran ini pembeli masih belum mengurus akta jual belinya. Jadi waktu pelaksanaan transaksi jual beli tanah kepada pembeli, tanah tersebut masih atas nama pemilik asli yaitu masih atas nama anak dibawah umur dan sertifikat tanah juga masih ditangan wali anak tersebut.¹⁸

3. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Setelah proses ijab qabul dan pembayarannya selesai maka pembeli segera mengurus peralihan hak milik tanah. Untuk mengurus peralihan hak milik maka terlebih dahulu harus melakukan proses pembuatan akta jual beli tanah (AJB) dikantor Pejabat Pembuat Akat Jual Beli Tanah (PPAT). Namun proses pembuatan akta jual beli tanah ini tidak bisa dilakukan karena pemilik tanah masih di bawah umur. Transaksi jual beli tanah ini terjadi pada tahun 2006 dan Pada waktu itu anak yang memiliki tanah ini masih berusia 6 tahun.

Proses pembuatan AJB dapat dilakukan dengan syarat, orang yang melakukan transaksi jual beli mengajukan penetapan wali ke Pengadilan Agama bahwa memang benar tanah yang menjadi objek dalam jual beli adalah milik anak yang berada dibawah umur. Namun karena proses pembuatan penetapan wali dirasa cukup rumit karena pemilik tanah adalah berkependudukan kabupaten sumenep sedangkan tanah yang

¹⁸ Saiful Bahri, *Wawancara*, Sumenep, 17 Juni 2014.

menjadi objek jual beli bertempat di kabupaten pamekasan dan pembelinya juga orang pamekasan, maka penetapan wali tidak dilakukan. Selain itu proses pembuatan penetapan wali di pengadilan Agama juga membutuhkan biaya sebesar 2.000.000,-.¹⁹

Karena beberapa alasan diatas maka proses pembuatan AJB tidak dilakukan pada saat terjadinya akad, proses pembuatan AJB ini akan dilakukan setelah pemilik tanah sudah dewasa. Jadi tanah yang menjadi objek dalam jual beli masih atas nama pemilik tanah, namun sertifikat tanahnya sudah ada ditangan pembeli. Dalam jual beli tanah yang dilakukan oleh walinya ini tidak dilakukan proses peralihan hak milik meskipun akad jual beli sudah dilakukan dan pembayaran juga sudah dilunasi. Ini dilakukan karena ada unsur saling percaya dari pembeli meskipun tanah yang menjadi objek dalam jual beli sudah dibayar lunas.

D. Penggunaan Uang Hasil Dari Penjualan Tanah

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas bahwa latar belakang wali dalam menjual tanah karena faktor kebutuhan ekonomi keluarga dan untuk melunasi beberapa tagihan utang dari anggota arisan yang diselenggarakan oleh istrinya. Maka sesuai dengan latar belakang tersebut, sebagian uang hasil dari penjualan tanah tersebut digunakan untuk menambahi modal usaha yang ada di tokonya karena beberapa barang yang harusnya dijual ditokonya sudah mulai habis sedangkan persediaan uang yang harusnya dibuat untuk mengambil barang dagangan dari pengasok barang tidak ada.

¹⁹ Khalil, *Wawancara*, Pamekasan, 16 Juni 2014.

Untuk lebih jelasnya dibawah ini akan penulis sajikan dalam bentuk tabel :²⁰

No	Belanja Strok Produk	Jumlah Barang	Harga
1.	Beras	1 Ton	7.400.000
2.	Ketan	1 Kwintal	1.200.000
3.	Gula	3 Kwintal	2.700.000
4.	Kopi	1 Kwintal	2.500.000
5.	Bawang Putih	1 Kwintal	3.600.000
6.	Bawang Merah	2 Kwintal	3.000.000
7.	Merica	3 Kilogram	300.000
8.	Rokok Gudang Garam Merah	2 Bal	3.200.000
9.	Rokok Surya 16	1 Bal	1.450.000
Jumlah			25.350.000

Dari tabel diatas dapat kita lihat bahwa uang hasil dari penjualan tanah yang digunakan untuk menambahi modal usaha yang ada di tokonya jika ditotal ialah sebesar Rp. 25.350.000,_. Sedangkan uang hasil dari penjualan tanah ialah sebesar Rp 35.00.000,_ berarti sisa uang dari hasil penjualan tanah ialah sebesar Rp 9.650.000,_.

Adapun sisa uang dari hasil penjualan tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 9.650.000,_ tidak diberikan kepada pemilik tanah atau anak angkatnya karena pada waktu itu anak angkatnya masih berusia 6 tahun. Wali selaku penjual tanah milik anak tersebut memberikan sisa uang dari hasil penjualan tanah kepada istrinya. Istrinya menggunakan uang tersebut untuk melunasi tagihan utang dari anggota arisan yang belum dilunasi yaitu kepada Ibu Miswati sebesar Rp. 1.300.000,_ kepada ibu Sahriya sebesar Rp. 500.000,_ kepada ibu Yuyun sebesar Rp. 1.000.000,_ kepada ibu Astutik sebesar Rp. 750.000,_ kepada ibu Jumhariyah sebesar Rp. 800.000,_ kepada Ibu Niwa

²⁰ Saiful Bahri, *Wawancara*, Sumenep, 9 Juni 2014.

sebesar Rp. 1.500.000,_ kepada Ibu Ida sebesar Rp. 500.000,_ kepada Ibu Anis sebesar Rp. 700.000,_ kepada Ibu Sa'rani sebesar Rp. 800.000,_ kepada Ibu Nisa sebesar Rp. 600.000,_ kepada Ibu Asmina sebesar Rp. 1.200.000,_.²¹

²¹ Hasanah, *Wawancara*, Sumenep 10 Juni 2014