BAB III

PRAKTEK PELAKSANAAN LELANGAN SEWA TANAH DI DESA BULAKLO KECAMATAN BALEN KABUPATEN BOJONEGORO

A. Gambaran Umum Tentang Daerah Penelitian

1. Keadaan Geografis

Desa Bulaklo memiliki luas 236 ha, namun hampir setengah luas wilayahnya yaitu seluas 120 ha digunakan untuk sawah irigasi teknis, sehingga mayoritas penduduk Desa Bulaklo menjadi petani.

Desa Bulaklo terbagi menjadi 2 dusun, yaitu dusun Bulaklo dan dusun Sambikerep serta memiliki 2 RW dan 14 RT. RW 1 yang terdiri dari RT 1 – RT 5 berada di dusun Sambikerep, sedangkan RW 2 yang terdiri dari RT 6 – RT 14 berada di Desa Bulaklo. Sebelah utara desa Bulako berbatasan dengan desa Kenep, sebelah Timur berbatasan dengan desa Penganten, dan sebelah Selatan berbatasan dengan desa Pohbogo. 4 Desa tersebut masih termasuk kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Jarak tempuh dari desa Bulaklo dengan ibu kota kecamatan Balen yaitu 5 km dengan waktu tempuh 15 menit dengan sepeda motor, sementara jarak tempuh desa Bulaklo dengan ibu kota kabupaten Bojonegoro yaitu 15 km dengan waktu tempuh 45 menit dengan sepeda motor

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

Desa Bulaklo terletak di daratan rendah, dan berada di sebelah tenggara ibu kota kecamatan Balen. Di desa Bulaklo juga ada sebuah sungai kecil yang mengalir menuju sungai Bengawan Solo, sungai ini memisahkan dusun Bulaklo menjadi 2 dan sungai ini tidak melalui dusun Sambikerep. Jika hujan daerah desa ini tidak mengalami banjir karena air sungai tidak pernah sampai meluap.

2. Kependudukan dan Keadaan Sosial Ekonomi

Jumlah penduduk desa Bulaklo yaitu sebanyak 2.241 jiwa, dengan rincian 1.110 laki-laki dan 1.131 perempuan. Mayoritas penduduknya berusia antara 2 tahun sampai dengan 60 tahun. Jumlah Kepala Keluarga (KK) di desa Bulaklo adalah 661 KK, dan dalam satu keluarga, rata-rata terdiri 3 – 4 orang.

Desa bulaklo adalah Desa yang penduduknya bekerja sebagai petani, karena sebagian besar wilayahnya berupa tanah pertanian. Hal ini lah yang mendorong sebagian besar penduduk desa Bulaklo untuk menjadi petani meskipun dengan cara sewa menyewa, jual beli. Tidak seluruhnya tanah pertanian desa Bulaklo adalah milik penduduk desa Bulaklo sendiri, akan tetapi ada sebagian penduduk desa lain yang memiliki tanah di daerah ini.

3. Struktur Organisasi Desa

Desa Bulaklo terdiri dari dua dusun, yaitu dusun Bulaklo dan dusun Sambikerep. Secara struktural desa Bulaklo dipimpin oleh seorang Kepala

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

Desa yang dipilih secara umum, langsung, dan bebas oleh masyarakat desa Bulaklo. Dan untuk memudahkan dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Desa Bulaklo di bantu oleh beberapa stafnya. Untuk lebih jelasnya dapat diketahui sebagai berikut:

a. Kepala desa dijabat oleh Subani
b. Sekretaris desa dijabat oleh Drs. Nurhadi
c. Bagian pemerintahan dijabat oleh Sunoto
d. Bagian Keuangan belum ada yang menjabat
e. Bagian ekonomi dan pembangunan dijabat oleh Nur Kholis Majid
f. Bagian ketertiban belum ada yang menjabat
g. Bagian kesejahteraan Bulaklo dijabat oleh Bakri A.Ma
h. Kepala usun Bulaklo dijabat oleh M. Rois S.Ag
i. Kepala usun Sambikerep dijabat oleh Imam Hariayadi

Mata pencaharian penduduk desa Bulaklo terdiri atas pedagang, buruh/swasta, tukang batu, PNS, TNI, dan montir.

4. Adat Istiadat

Untuk melestarikan dan mengembangkan sosial budaya, serta adat istiadat. Masyarakat Desa Bulaklo mempunyai beberapa lembaga, antara lain:

a. Upacara kematian
b. Upacara perkawinan
c. Upacara khitanan

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

d. Upacara Maulid Nabi Muhammad SAW

e. Upacara Nuzulul Qur'an

f. Upacara Isra' Mi'raj Nabi Besar Muhammad SAW

g. Upacara Haul Masal

h. Lelangan sewa

i. Dan lain-lain

5. Kehidupan Beragama

Penduduk desa Bulaklo yang berjumlah 2.241 orang seluruhnya beragama Islam, dan kehidupan beragama di desa Bulaklo cukup kuat, hal ini terlihat dari kebiasaan di desa ini yaitu:

a. Tahlilan dan *Istighosah* yang diadakan rutin pada hari kamis, untuk perempuan (ibu-ibu *Fatayat* Nahdhatul Ulama'), hari rabu untuk ibu-ibu *Muslimat* Nadhatul Ulama', dan hari minggu untuk laki-laki yang bertempat di rumah-rumah penduduk secara bergiliran.

b. *Jami'iyah dziba'* yang diadakan rutin pada hari jumat malam yang diikuti oleh ibu0ibu dan remaja putri yang bertempat di langgar wanita dan untuk laki-laki diadakan pada hari minggu malam yang bertempat di masjid

c. Ishari yang diadakan rutin setiap hari Senin yang diikuti oleh jami'iyyah tahlil laki-laki yang bertempat di masjid

d. *Manakiban* yang diadakan oleh *Jami'iyah* Nahdhatul Ulama'.

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

KEMENTERIAN AGAMA RI PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA

e. *Khotmil Qur'an* yang diadakan rutin setiap hari kamis malam untuk laki-laki dan hari jumat untuk perempuan

Kehidupan beragama yang kuat di desa Bulaklo juga didukung oleh fasilitas yang cukup yaitu adanya 3 masjid dan 15 musholla serta 3 masjid yang tersebar pada tiap dusun.

Untuk sarana pendidikan, SMP/Tsanawiyah dan SMA/Aliyah tidak ada di desa ini, sehingga seusai lulus SD/MI anak-anak disana harus melanjutkan sekolah diluar desa. Sedangkan untuk sarana kesehatan, jika ingin ke Puskesmas warga harus ke Puskesmas yang berada di desa Kenep, yang berjarak sekitar 3 km. Sedangkan untuk kebutuhan air bersih, hampir semua warga sudah memiliki pompa air sehingga mereka tidak perlu bersusah payah mencari air. Namun ada juga beberapa warga yang masih memakai air sumur gali. Sementara itu, sungai kecil yang melewati desa tersebut tidak dimanfaatkan untuk kebutuhan seperti mandi atau mencuci, namun hanya digunakan untuk mangairi sawah. Anak-anak juga senag bermain di sungai karena arusnya cukup tenang dan tidak dalam, sehingga tidak berbahaya.

Kondisi jalan desa Bulaklo cukup bagus. Hampir tidak ada jalan desa yang rusak. Semua jalan telah dipaving sehingga nyaman bagi kendaraan untuk melintas. Akan tetapi akses jalan menuju desa ini masih belum diperbaiki. Ada 3 akses jalan yang bisa digunakan untuk menuju desa Bulaklo, yaitu melalui desa Penganten, melalui desa Kenep dan melalui desa

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

Bulu. Akan tetapi ketiga akses jalan tersebut masih dalam kondisi rusak, yaitu masih berbatu dan bergelombang, selain itu juga terdapat beberapa lubang yang cukup dalam dan lebar sehingga jika kita tidak hati-hati tentu saja akan membahayakan. Terutama seusai hujan, jalan tersebut akan tambah licin dan berbahaya.

Ketiga akses jalan rusak tersebut berada di antara sawah-sawah warga dan tidak ada rumah atau bangunan di sekitar jalan-jalan tersebut, karena itu perangkat ketiga desa tersebut (desa Kenep, Bulu, dan Penganten) agak enggan untuk memperbaiki dengan mengaspal atau paving. Sehingga meskipun jalan-jalan yang berada di desa Bulaklo sudah bagus, namun jalan untuk menuju ke desa tersebut masih cukup sulit untuk dilalui.

Sarana dan prasarana lainnya yaitu 2 buah pemakaman yang terdapat di setiap dusun yaitu dusun Bulaklo dan dusun Sambikerep, sementara 1 buah lapangan yang terletak di dusun Sambikerep.

B. Pelaksanaan Lelangan Sewa Tanah

1. Latar Belakng terjadinya Sewa Menyewa

Dari gambaran lokasi secara umum itu kemudian peneliti mengadakan penelitian secara seksama dan komprehensif ternyata banyak masyarakat di Desa Bulaklo agak masih banyak yang dipengaruhi adat istiadat lama. Dimana rasa kepercayaan rela sama rela masih sangat kental dipegang dalam

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

aktivitas kehidupan sehari-hari. Hal ini merupakan barometer (ukuran) masyarakat yang religius dalam toleransi kehidupan.

Salah satu contoh dari kegiatan masyarakat Desa Bulaklo yang masih tetap terpelihara kelestarianya sampai sekarang adalah dalam praktek lelangan sewa tanah di Desa Bulaklo.

Sementara faktor pendorong timbulnya kerjasama sewa menyewa tanah ini adalah dimulai dari adanya rasa ingin memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat yang sebagian besar masyarakat Desa Bulaklo adalah masyarakat menengah ke bawah dengan penghasilan yang tidak menentu. Dengan adanya lelang sewa tanah tersebut masyarakat bisa mendapatkan uang secara cepat. Dan masyarakat tidak susah-susah mencari orang untuk menyewa tanahnya. Serta para petani bisa menyewa tanah dengan harga yang murah.

Fenomena yang demikian menimbulkan rasa tolong menolong dalam hal perekonomian baik dari pihak penyewa dan pemilik tanah. Dalam transaksi lelangan sewa tanah yang menjadi faktor utama adalah Faktor Sosial Ekonomi Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, mayoritas penduduk desa Bulaklo adalah masyarakat menengah ke bawah, oleh karena itu banyak masyarakat yang keadaan ekonominya rendah dan kebutuhan semakin banyak, mereka cenderung menyewakan tanahnya untuk dimanfaatkan dengan waktu paling lama 2 tahun.

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 mayoritas masyarakat desa Bulaklo adalah petani jadi tanah yang ada di daerah mereka menjadi sumber utama mata pencahariannya untuk menopang perekonomiannya. Cara menerangkan kondisi tanah, Cara yang digunakan sebagian besar pemilik tanah dalam menerangkan keadaan tanahnya adalah didahului dengan keterangan secara lisan di depan peserta lelang yang mencakup tentang letak tanah yang akan disewakan kondisi tanah serta luas tanah.

2. Subyek dan Obyek Sewa-menyewa

a. Subyek sewa menyewa

Di desa Bulaklo untuk bekerja dan berusaha para petani yang tinggal dan menetap di desanya banyak yang menggantungkan dari hasil pertanian yang biasa mereka garap/kelola, praktek ini dilakukan karena disamping masyarakat bisa dengan cepat mendapatkan uang cepat juga hasil yang diperoleh dari lelang juga memuaskan bagi pemilik tanah. Adapun subyek (pelaku) yang terlibat dalam transaksi lelangan sewa tanah ini antara lain:

1) Pihak yang menyewakan/pemilik tanah

Pemilik tanah merupakan seorang yang berhak menentukan harga patokan sewa tanah miliknya.

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

2) Peserta lelangan

Mengingat pentingnya tanah di sekitar mereka bagi masyarakat pedesaan, maka bagi yang tidak memiliki tanah sendiri mereka memanfaatkan tanah yang disewakan oleh si pemilik tanah untuk di manfaatkan.

3) Panitia lelangan

Panitia lelang terdiri dari perangkat-perangkat desa seperti kepala desa, ketua RT, kasun dll.

b. Obyek sewa-menyewa

Sebagaimana data yang telah penulis peroleh di lapangan, yang menjadi obyek dari praktek sewa menyewa adalah tanah. Dimana tanah tersebut menjadi sumber pendapatan utama bagi sebagian penduduk desa. Dan Karena bentuk tanah yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah lahan pertanian jadi masyarakat cederung memanfaatkan tersebut sebagai lahan pertanian.

3. Prosedur Lelangan

Sebelum lelangan dilaksanakan, ada beberapa hal yang harus dilakukan oleh panitia lelangan terlebih dahulu, diantaranya yaitu:

Pertama, panitia lelangan membuat rapat kecil. Dimana rapat tersebut membahas, antara lain: panitia membuat rancangan pengumuman serta membuat peraturan-peraturan yang digunakan dalam pelelangan.

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

Kedua, setelah rapat dilakukan, dalam jangka waktu beberapa hari sebelum pelelangan dilaksanakan, panitia mengumumkan kepada masyarakat secara lisan bahwa akan diadakan pelelangan tanah melalui ketua-ketua RT.

Ketiga, setelah diumumkan kepada masyarakat, pada waktu yang telah disebutkan dalam pengumuman dilaksanakan lelang yang dihadiri oleh pemilik tanah, peserta lelangan dan panitia lelangan. Dalam proses pelelangan panitia menggunakan kata-kata lelangan sewa, karena pemahaman dari para peserta dan masyarakat umum proses tersebut adalah lelangan sewa. Jadi lelang di sini hanya dimaksudkan untuk lelangan harga saja.

Biasanya dalam menghubungi calon penyewa, pihak desa dalam hal ini panitia lelang membuat pengumuman tentang diadakannya lelangan sewa yang di tempelkan di papan pengumuman (papan informasi) balai desa, balai-balai pertemuan RT, maupun fasilitas umum lainnya kecuali sekolahan. Dari pengumuman yang ditempelkan oleh panitia di tempat-tempat umum, maka masyarakat bisa mengetahui berapa harga dasar yang ditawarkan oleh panitia. Harga dasar yang ditetapkan untuk lelangan sewa tanah di tentukan oleh pemilik tanah, harga sewa di tentukan dari letak serta luas tanah tersebut.

Adapun prosedur lelang yakni setelah secara lelangan dibuka, panitia lelangan membacakan ketentuan-ketentuan lelang terlebih dahulu kemudian

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

panitia lelangan menyebutkan kondisi tanah, luas tanah , serta letak tanah. Setelah itu panitia lelangan menyebutkan harga dasar yang di sebut dengan kata-kata harga patokan. Setelah itu panitia menyebutkan satu persatu nama peserta yang keluar dari kocokan, dan nama yang keluarlah yang berhak menawar harga dari harga patokan. Hal tersebut dilakukan terus menerus sampai harga yang mendekati harga patokanlah yang akan mendapatkan sewa tersebut.

4. Cara Melakukan (*Ijab Qabūl*)

a. Waktu Melakukan *Ijab Qabūl*

Cara pembayaran sewa dengan sistem lelangan ini yaitu Setelah transaksi tawar menawar harga selesai pemilik tanah menyerahkan tanah yang di sewakan kepada pemenang lelang dengan cara lisan. Dengan perjanjian pembayaran 50% dibayar di awal dan 50% dibayar saat panen pertama. Tapi jika pada waktu panen pertama penyewa tidak bisa melunasi sisa pembayaran maka si pemilik tanah memberi kebijakan kepada penyewa untuk membayarnya setelah panen pertama atau boleh diangsur.

Ijab qabūl dalam lelang sewa tanah ini adalah ketika acara pelelangan telah selesai dan penyewa membayar 50% pada saat itulah *ijab qabūl* terjadi. *Ijab qabūl*/serah terima barang dilakukan secara lisan, maka panitia menggunakan lafadz *ijab qabūl*. Sedangkan yang tidak

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

mengerti, cukup menggunakan dalil maklum karena sudah menjadi kebiasaan yang berlaku umum di desa Bulaklo.[54]

b. Tempat melakukan

Ijab qabūl ini dilakukan di balai desa atau rumah perangkat desa yang telah disepakati untuk dipergunakan sebagai tempat pelelagan. Lelangan dilakukan untuk mempermudah pemilik tanah mendapatkan harga mendekati harga patokan.

c. Bukti Dalam Perikatan Lelangan Sewa Tanah

Dalam lelang sewa tanah ini terdapat bukti perikatan yaitu kwitansi pembayaran 50% yang diberikan pihak penyewa kepada pemilik tanah. Kwitansi itu diberikan oleh pemilik tanah kepada penyewa setelah pembayaran DP, dan yang 50% dibayar pada saat panen pertama.

5. Pengembalian Tanah

Dalam perjanjian lelang sewa ini jangka waktu yang diberikan adalah 1-2 tahun dimulai dari pelelangan. Dan Pengembalian tanah dilakukan berdasarkan perjanjian awal, jika telah jatuh tempo pengembalian tanah maka penyewa harus mengembalikan tanah dengan keadaan kosong tanpa ada tanaman di atasnya. Tetapi jika pada saat jatuh tempo tanah masih ditumbuhi tanaman maka penyewa harus membayar ganti rugi yang telah disepakati jika pengembalian tanah melebihi jatuh tempo. Biasanya ganti

[54] Subani, *wawancara*, Bulaklo, 12 juni 2012 pukul 13.00.

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

rugi diberikan berupa hasil panen dari tanah yang di sewakan. Besar Ganti rugi diberikan berdasarkan kesepakatan awal saat pelelangan.

Ganti rugi berupa padi yakni apabila melebihi 2 bulan setelah jatuh tempo *Musta'jir* harus memberikan 1 kantung padi kepada pihak *Muajjir* atau uang 100-200 ribu rupiah. Dan untuk hasil panen lainnya (kedelai, jagung, tembakau) cenderung masyarakat hanya meminta uang sebagai ganti ruginya dari pada hasil panen kecuali padi.[55]

dalam prakteknya pengembalian tanah yang telah melebihi jatuh tempo tidak sesuai dengan perjanjian pada saat pelelangan yang mana jika tanah yang disewakan masih ditumbuhi tanaman maka penyewa harus membayar ganti rugi yang telah disepakati. Tetapi dalam prakteknya masyarakat cenderung mengabaikan perjanjian itu dengan alasan tanah yang disewakan tidak begitu subur sehingga masa panen menjadi lambat.[56]

---

[55] Ngasini, *wawancara* Bulaklo 1 Juli 2012.
[56] Bakri, *wawancara*, Bulaklo, 13 juni 2012, pukul 19.00.

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