

BAB III
PELAKSANAAN JUAL BELI PASIR *KEBONDENGAN* SISTEM
***TEBASANDI* GUNUNG WURUNG KABUPATEN**
MOJOKERTO

A. Gambaran Umum Tentang Gunung Wurung Kabupaten Mojokerto

Gunung Wurung berjarak 20 km sebelah Selatan dari Kota Mojokerto. Gunung Wurung terletak di antara perbatasan kecamatan Bangsal, Dlanggu, dan Kutorejo. Kondisi Gunung Wurung yang sulit dari perairan irigasi, menjadikan tanah di Gunung ini kurang produktif apabila digunakan sebagai lahan pertanian. Karena *kebon* tersebut hanya dapat ditanami satu jenis tanaman saja yaitu tanaman jagung. Sehingga petani tidak dapat menanam tanaman jenis lainnya, karena tanah *kebon* adalah tanah persil. Maka masyarakat pemilik *kebon* ingin menambang/ menggali tanah untuk menjadi tanah yang produktif.

Gunung Wurung yang memiliki ketinggian ± 45 Meter dari permukaan air sungai sudah menjadi ajang penambangan untuk mengambil tanah, pasir, dan bebatuan. Selain itu kondisi tanah berada di dataran tinggi menjadikan tanah di Gunung Wurung kaya dengan kandungan pasir. Kondisi ini menjadi alternatif warga untuk memenuhi kebutuhan hidup. Baik sebagai pemilik

tanah, penebas dan juga warga yang lain, yang dapat menjadi penambangan pasir.

Sudah menjadi tradisi masyarakat di sekitar Gunung Wurung yakni menjual pasir *kebon* dengan sistem *tebasan*, karena *kebon* yang telah digali pasirnya dapat digunakan sebagai lahan perkebunan atau perternakan. Tidak hanya itu saja, dengan ditebas, juga akan menghemat biaya pengolahan tanah.

B. Realitas Praktik Jual Beli Pasir *Kebon* Dengan Sistem *Tebasan*

Ada dua macam sistem yang dipakai dalam jual beli pasir *kebon* ini, yakni dengan cara jual beli bebas dan jual beli *tebasan* atau sewa. Sistem secara jual beli bebas adalah jual beli *kebon* (lahan) antara pemilik *kebon* dengan seseorang yang akan menjadi pemilik *kebon* secara permanen. Sistem semacam ini kurang begitu diminati di masyarakat sekitar Gunung Wurung. Sistem ini kurang menguntungkan bagi pemilik *kebon* yang sedang membutuhkan biaya untuk mencukupi kebutuhannya.

Sistem yang kedua dengan *tebasan*. Pemilik *kebon* sebagai penjual dan pembeli adalah penebas yang kemudian akan menjadi penjual bagi agen-agen yang mengambil pasir di lokasi penambangan yang sudah ia tebas, dan pasir *kebon* tersebut setelah digali akan kembali pada pemilik lahan yang mereka tebas (sewa). Sistem ini diminati warga karena *kebon* yang ia jual

secara *tebasan* akan menjadikan *kebon* (lahan) tersebut menjadi subur, mudah dalam irigasi dan menghemat dalam pengolahan tanah.

Dalam jual beli pasir *kebon* dengan sistem *tebasan* ini dilakukan dengan beberapa faktor yang pertama petani memerlukan uang dikarenakan kebutuhan yang mendesak, maka dari itu petani menjual *kebonnya* kepada penebas. Yang kedua petani menjual *kebonnya* karena berkeinginan untuk menjadikan tanah yang produktif sebagai lahan pertanian. Yang ketiga petani tidak sanggup dalam menambang pasir, karena kendala tidak mampu dalam perizinan dan biaya. Menambang sangatlah membutuhkan biaya yang sangat besar, oleh karena itu petani lebih memilih *kebonnya* untuk dijual secara *tebasan* kepada orang lain untuk menambang pasir tersebut sehingga menjadi tanah yang produktif dan dapat dijadikan sebagai ladang perkebunan.⁶⁵

Berkaitan dengan jual beli pasir *kebon* dengan sistem *tebasan* di Gunung Wurung Kabupaten Mojokerto yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan pasir *kebon* dan pihak penebas pasir *kebon*. Pemilik *kebon* yang mempunyai lahan di Gunung Wurung kebanyakan melakukan jual beli pasir *kebon* dengan sistem *tebasan* (sewa) dan dalam satu petak *kebon* biasanya berukuran kurang lebih 1400 m².

Ada dua model proses pembayaran jual beli pasir *kebon* dengan sistem *tebasan* yakni pertama dengan cara membayar secara *cash* (kontan).

⁶⁵ Somo Joyo, *Wawancara*, Mojokerto, 29 April 2014.

Kedua dengan cara membayar *down payment* (DP) terlebih dahulu kemudian sisanya pelunasan, atau dengan cara membayar *down payment* terlebih dahulu kemudian sisanya secara angsur (d cicil). Dari kedua model proses pembayaran tersebut, biasanya penggalian mulai dapat dilakukan.

Dalam jual beli dengan sistem *tebasan* ini terdapat bukti pembayaran menggunakan pembayaran *down payment* (DP), angsuran, dan *cash* (kontan) yang diberikan pihak penebas kepada pihak petani *kebon*, bukti pembayaran tersebut berupa kuitansi yang diberikan oleh kedua belah pihak antara pemilik *kebon* dan penebas agar mengetahui satu sama lain setelah berlangsungnya pembayaran.⁶⁶

Pada akad (perjanjian) praktik jual beli pasir *kebon* dengan sistem *tebasan* ini memiliki kebiasaan masyarakat dalam kesepakatan jual beli pasir *kebon*. Terdapat aturan-aturan yang harus di jalankan kepada penebas terhadap pemilik *kebon*, di antaranya :

- a. Melakukan pembayaran sesuai yang sudah disepakati.
- b. Melakukan penggalian atau penambangan dengan kedalaman 8 meter (tidak lebih rendah dari permukaan air sungai).
- c. Seusai digali atau ditambang tanah *kebon* harus di *doser* atau dirapikan, guna mempersiapkan petani untuk melakukan sebagai lahan perkebunan.

⁶⁶ Somo Joyo, *Wawancara*, Mojokerto, 29 April 2014.

- d. Jangka waktu dalam penyelesaian penambangan diusahakan secepatnya dengan perkiraan waktu yang sudah disepakati.

Dari hasil penelitian lapangan yang telah dilakukan, banyak sebagian besar pemilik lahan yang menjual lahan atau *kebonnya* kepada pembeli untuk digali, akan tetapi pada kasus yang ini dapat dideskripsikan datanya melalui 3 kasus yaitu:

1. Terdapat kasus di Desa Kuto Porong kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto. Pemilik lahan *kebon* bernama Somo Joyo. Ia memiliki *kebon* 1 petak seluas 1400 m². Sebelum ia menjual *kebonnya*, ia tidak mengetahui dalam memperkirakan kadar dan kualitas pasir yang berada di petak *kebonnya* karena berdasarkan jual beli *tebasan* yang berkenaan tentang pasir dalam kandungan *kebon* miliknya tidak dapat diketahuinya.

Yang kemudian kandungan pasir dalam *kebon* tersebut ia jual kepada Supono seharga Rp.40.000.000,00,. Supono adalah seseorang yang memiliki profesi sebagai kontraktor dalam jual beli material bangunan. Pada waktu pembelian *kebon* (lahan) milik Somo Joyo, ia sudah dapat memperkirakan kandungan pasir di dalam *kebon*, dari itu adanya penentuan harga dalam jual beli tersebut. Berdasarkan pengalaman selama 15 tahun dalam melakukan jual beli dengan sistem *tebasan* maupun dengan jual beli dengan sistem bebas.

Pada tanggal 04 Juli 2011, Supono membayar dengan uang muka sebesar Rp.5.000.000,00, dan sisa pembayarannya secara angsur, terjadi pada tanggal 27 Desember 2011, Supono membayar angsuran sebesar Rp.7.000.000,00, Pada tanggal 22 Januari 2012, Supono membayar angsuran sebesar Rp.8.000.000,00, Setelah Empat bulan pada tanggal 13 April 2012, Supono mebayar secara penuh dengan harga Rp. 20.000.000,00,.

Dalam pelaksanaan jual beli tersebut Supono dapat memperkirakan jumlah armada (truk) yang akan mengambil pasir dalam penambangan/ penggalian yang berkisar 1.200 truk dalam 1 petak *kebon* pasir yang ia beli kepada Somo Joyo. Dalam setiap truk berat muatan pasir berkisar antara 7 sampai 8 ton dan setiap muatan pasir dalam satu truk berharga Rp. 550.000,00, yang sebelumnya hanya berharga Rp. 350.000,00,.

Dari pelaksanaan jual beli antara Somo Joyo dengan Supono, berlangsung di kantor kelurahan Kuto Porong. Mereka melakukan transaksi pembayaran dengan menggunakan kuitansi yang diberikan kepada kedua belah pihak sebagai bukti autentik. Dan perjanjian jual beli tersebut melibatkan aparat desa sebagai saksi.

2. Kasus antara Gimman dengan Supono. Gimman adalah seorang laki-laki yang memiliki profesi sebagai petani, profesi tersebut sudah ia geluti sejak tahun 1985. Ia memiliki tiga petak *kebon* di wilayah Gunung

Wurung desa Kuto Porang yang sebelumnya digarapnya untuk bercocok tanam. Pada tahun 2007 beliau pernah melakukan jual beli *kebon* miliknya kepada seseorang dengan sistem *tebasan* (sewa), Ia menjual satu petak *kebon* dengan harga Rp. 27.000.000,00, dalam jual beli pasir *kebon* tersebut penyelesaian penambangan berlangsung 3 tahun.

Semakin bertambahnya tahun. Gimán kembali terjadi melakukan jual beli *kebon* miliknya dengan seorang bernama Supono pada tanggal 5 November 2013. Ia menjual dua petak yang berukuran 2830 m² *kebon* miliknya pada Supono dengan harga Rp. 95.000.000,00, mereka menggunakan jual beli dengan sistem *tebasan* (sewa). Sebelum melakukan transaksi, mereka sempat terjadi negosiasi dalam harga jual *kebon*.⁶⁷

Dalam pelaksanaan jual beli tersebut Supono dapat memperkirakan jumlah armada (truk) yang akan mengambil pasir dalam penambangan/ penggalian yang berkisar 2.400 truk dalam 2 petak *kebon* pasir yang ia beli kepada Gimán.

Dari pelaksanaan jual beli antara Gimán dengan Supono, berlangsung di kantor kelurahan. Mereka melakukan transaksi pembayaran dengan model *cash* (kontan), bukti tersebut menggunakan kuitansi yang mana

⁶⁷ Gimán, *Wawancara*, Mojokerto, 13 Januari 2015.

diberikan kepada kedua belah pihak sebagai bukti autentik. Dan perjanjian jual beli tersebut melibatkan aparat desa sebagai saksi.

3. Tisan adalah seorang laki-laki yang memiliki profesi sebagai petani dan memiliki usaha toko di rumahnya yang terletak di daerah Sidoarjo, ia memiliki 1,5 petak yang berukuran 2115 m² *kebon* di Gunung Wurung yang terdiri dari tiga milik saudaranya, Tisan adalah saudara tertua. *Kebon* tersebut tidak dijadikan perkebunan karena tanahnya sangat tandus (persil) hanya dibiarkan saja hingga tumbuhan alang-alang yang memenuhi permukaan *kebon* tersebut.

Berangkat dari alasan itu ia dan saudaranya berkeinginan menjual *kebon* tersebut dengan sistem *tebasan* (sewa) supaya dapat mendapatkan tanah yang produktif sehingga dapat dijadikan bercocok tanam atau peternakan. Dari keinginannya tersebut ia mendapatkan tawaran dari Rohmat yang mempunyai usaha borongan material supaya *kebon* tersebut ia jual kepada dirinya secara *tebasan* (sewa) dengan harga Rp. 76.000.000,00, tetapi ia tidak ingin gegabah untuk menjual *kebon* tersebut dengan harga yang relatif murah. Karena ia dapat mentaksirkan kandungan pasir dan jenis material yang terkandung dalam *kebon* miliknya, berdasarkan pengetahuan pasir *kebon* milik tetangganya yang sudah ditambang.

Lalu ia menawarkan *kebon* miliknya kepada Supono. Dari tawarannya tersebut kepada Supono, terjadilah negosiasi antara ia dengan Supono dalam menentukan harga, dan disepakati oleh mereka pasir *kebon* tersebut ia jual kepada Supono dengan harga Rp. 80.000.000,00, secara *cash* (kontan).⁶⁸

Dalam pelaksanaan jual beli tersebut Supono dapat memperkirakan jumlah armada (truk) yang akan mengambil pasir dalam penambangan/ penggalian yang berkisar 1.800 truk dalam 1,5 petak *kebon* pasir yang ia beli kepada Tisan.

Dari pelaksanaan jual beli antara Tisan dengan Supono, berlangsung di kantor kelurahan. Mereka melakukan transaksi pembayaran dengan menggunakan kuitansi yang diberikan kepada kedua belah pihak sebagai bukti autentik. Dan perjanjian jual beli tersebut melibatkan aparat desa sebagai saksi.

Dalam perjanjian tersebut pemilik *kebon* memberikan kisaran kedalaman kepada penebas untuk menggali atau menambang tidak lebih dari permukaan air sungai. Setelah selesai menambang pemilik *kebon* meminta kepada penebas untuk *mendoser* atau meratakan tanah penambangan dan mengenai waktu penyelesaian penambangan pasir tidak ada jangka waktu hingga penambangan selesai dilakukan.

⁶⁸ Tisan, *Wawancara*, Mojokerto, 13 Januari 2015.

Dari ketiga kasus tersebut dalam pengetahuan petani (Somo Joyo, Gimán dan Tisan) terhadap kadar dan kualitas pasir yang terkandung dalam petak *kebon*mya sanagatlah berbeda. Somo Joyo tidak mengetahui kandungan pasir yang ada dalam *kebon* miliknya. Sedangkan petani Gimán dan Tisan dapat mengetahui dengan cara memperkirakan atau mentaksirkan kadar dan kualitas pasir yang akan dijualnya berdasarkan pengalaman dan berdasarkan pengetahuan tentang pasir *kebon* tetangganya yang sudah ditambang sebelumnya dengan cara *tebasan*.

Dalam pengetahuan pembeli (Supono) terhadap kadar dan kualitas pasir yang terkandung dalam petak *kebon* yang dibelinya, pembeli melakukan dengan cara memperkirakan atau megtaksirkan kadar dan kualitas pasir berdasarkan letak geografis *kebon* sebelumnya dan pengalaman jual beli sebelumnya.⁶⁹ maka dari pihak penebas ingin menawarkan pada pihak pemilik *kebon* (petani) supaya menjual pasir *kebon* tersebut kepada penebas dengan cara *tebasan*. Sedangkan petani *kebon* ingin mendapatkan hasilnya dengan cepat maka disitulah terjadi adanya negosiasi dari kedua belah pihak. Setelah itu antara petani *kebon* dan penebas melakukan kesepakatan dan setelah tersepakati oleh kedua belah pihak maka terjadilah transaksi pembayaran.

⁶⁹ Supono, *Wawancara*, Mojokerto, 29 April 2014.

Pada dasarnya mereka melakukan jual beli pasir yang masih berada di dalam *kebon* (lahan). Dalam akad tersebut tidak disebutkan bahwa yang menjadi objek jual beli itu adalah pasir *kebon* akan tetapi yang mereka sebutkan dalam akad adalah tanah atau lahan dengan luas dan kedalaman sedemikian dan dihargai sesuai dengan luas dan kedalaman tanah tersebut.⁷⁰



⁷⁰ *Ibid.*