

BAB III

PRAKTEK PERANTARA DALAM JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN MENGANTI KABUPATEN GRESIK

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak, Keadaan Alam dan keadaan Geografis Kecamatan Menganti

Kecamatan Menganti merupakan salah satu kecamatan di wilayah kabupaten Dati II Gresik, tepatnya 29 KM dari pusat kota Kabupaten Gresik atau 25 KN dari Ibukota Propinsi Jawa Timur. Kecamatan Menganti mempunyai luas wilayah $\pm 11,430$ Ha(hektar). dengan perincian seperti dalam tabel berikut :

Tabel I

Luas Tanah dan kegunaannya di kecamatan Menganti

No.	Kegunaan Tanah	Luas Tanah
1.	Perumahan dan pekarangan	911.384
2.	Tegal	2.549.105
3.	Tanah rawa	11.430
4.	Sawah	2.755.692
5.	Perkebunan	2.230
6.	Keperluan Fasilitas Umum	1.068

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

Kalau dilihat dari tabel diatas, bahwa tanah sawah menempati urutan pertama dalam luas

tanahnya dan tanah untuk keperluan fasilitas umum menempati urutan terakhir. Dengan demikian menunjukkan bahwa kecamatan Menganti sebagian besar penduduknya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya mengandalkan pertanian, akan tetapi itu tidak stabil karena tidak didukung oleh "Irigasi" (tidak ada pengairan) yang memadai, terutama pada musim kemarau.

Kecamatan Menganti terbagi menjadi

22 desa dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Kecamatan Driyorejo
- Sebelah selatan : Kecamatan Cerme
- Sebelah barat : Kecamatan Kedamean
- Sebelah timur : kotamadya Surabaya

Adapun keadaan alam kecamatan Menganti beriklim tropis yang meliputi dua musim, yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Tinggi pusat pemerintahan wilayah kecamatan Menganti dari permukaan laut 15 meter, suhu maximum 30° C dan suhu minimum 24° C.

2. Keadaan Demografi Kecamatan Menganti

Mengenai keadaan demografi, menurut data yang diperoleh penulis saat mengadakan penelitian di kantor kecamatan Menganti dapat diketahui bahwa jumlah penduduk kecamatan Menganti secara keseluruhan adalah 71.427 jiwa dapat dilihat dari jenis kelamin dan golongan usia. untuk lebih

jelasan dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

TABEL II

Jumlah Penduduk Kecamatan Menganti Dilihat dari :

Jenis kelamin

No.	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1.	Laki-laki	35.611	49,9
2.	Perempuan	35.816	50,1
	Jumlah	71.427	100 %

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

TABEL III

Jumlah Penduduk Kecamatan Menganti Dilihat dari :

Golongan Usia

No.	U m u r	Jumlah	%
1.	0 - 4 tahun	3.709	5,2
2.	5 - 9 tahun	6.882	9,6
3.	10 - 14 tahun	8.000	11,2
4.	15 - 19 tahun	7.529	10,5
5.	20 - 24 tahun	7.990	11,2
6.	25 - 29 tahun	6.258	8,7
7.	30 - 34 tahun	6.340	8,8
8.	35 - 39 tahun	5.252	7,6
9.	40 tahun keatas	19.467	27,2
	Jumlah	71.427	100 %

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

3. Keadaan Sosial Ekonomi

Penduduk kecamatan Menganti dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari pada umumnya bertumpu

pada sektor pertanian. Disamping itu ada bermacam-macam pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan profesi masing-masing seperti pedagang, karyawan, pegawai negeri dan lain sebagainya. Adapun untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut :

TABEL IV

Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Menganti

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani pemilik	8.884
2.	Petani penggarap	1.477
3.	Pengusaha atau industri	110
4.	Pengrajin	232
5.	Buruh tani	730
6.	Buruh industri	2.643
7.	Buruh bangunan	290
8.	Pedagang	2.077
9.	Jasa	545
10.	Angkutan	257
11.	Pegawai negeri atau ABRI	790
	Jumlah	18.035

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

Untuk mengetahui tingkat ekonomi masyarakat kecamatan Menganti yaitu terlihat dari sarana dan prasarana perekonomian masyarakat. Untuk mengetahui sarana perekonomian yang ada di kecamatan Menganti secara konkrit dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

TABEL V

Saranan Perekonomian Kecamatan Menganti

No	Keterangan	Jumlah
1.	Koperasi simpan pinjam	1 buah
2.	K U D	1 buah
3.	Badan-badan kredit	3 buah
4.	koperasi lainnya	22 buah
5.	Pasar umum	1 buah
6.	Pasar hewan	1 buah
7.	Toko/kios/warung	423 buah
8.	Bank	1 buah
9.	Lumbung desa	22 buah
10.	Stasiun oplet/bemo	1 buah

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

4. Keadaan Pendidikan

Keadaan pendidikan diwilayah Kecamatan Menganti kalau dilihat dari jumlah siswa baik yang bernaung dibawah depar temen Pendidikan dan Kebudayaan atau yang bernaung dibawah Departemen Agama, sudah cukup baik. Adapun tingkat pendidikan masyarakat Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik secara keseluruhan, baik generasi tuanya. ini bisa dilihat pada tabel berikut :

TABEL VI

Jumlah Penduduk Kecamatan Menganti Menurut Pendidikan

(Sumber data : Statistik kecamatan menganti tahun 1995)

5. Keadaan Sosial Keagamaan

Masyarakat menganti sebagian besar (97,1%) beragama Islam, hanya sebagian kecil yang beragama non Islam (2,9%). Keagamaan mereka cukup baik dan kuat, terbukti dengan banyaknya kegiatan keagamaan baik anak-anak maupun orang dewasa yang dilakukan secara continue setiap hari, setiap minggu, setiap berupa : tahlilan, yasinan, pengajian anak-anak, diba'an dan sebagainya.

Ada juga kegiatan keagamaan yang berupa thoriqoh qodiriyah wannaqsabandiyah dan thoriqoh wakidiyah, keduanya mempunyai pengaruh besar dilingkungan masyarakat Kecamatan Menganti, terutama thoriqohwan naqsabandiyah hampir semua desa yang ada diwilayah kecamatan Menganti Telah dimasuki Thoriqoh Qodiriyah wan Naqsabandiyah.

Kondisi keagamaan masyarakat Menganti sejak dulu masyarakatnya taat-taat dalam beragama, akan tetapi setelah adanya arus informasi yang masuk seperti koran, TV, majalah dan sebagainya. Dan juga dipengaruhi oleh lingkungan yang ada yaitu dengan dibangunnya pabrik-pabrik dan perusahaan-perusahaan, sehingga dari keadaan diatas sudah barang tentu sedikit banyak akan mempengaruhi terhadap masyarakat yang ada disekelilingnya, baik dibidang pendidikan, kebudayaan, keagamaan, maupun

gaya hidup mereka berangsur-angsur berubah, lebih-lebih wilayah kecamatan Menganti merupakan perbatasan antara Kabupaten Gresik dan Kotamadya Surabaya, otomatis gaya hidupnya juga berubah yang mana dulunya masyarakat agamais, sekarang sedikit demi sedikit berubah menjadi masyarakat yang hiterogen, karna di dalamnya ada masyarakat yang masih tetap Agamis, ada yang abangan dan banyak juga orang yang beragama Islam tetapi kurang aktif dalam menjalankan ibadahnya masing-masing dan juga terpengaruh dengan minim minuman keras, judi telah melanda wilayah Kecamatan Menganti.

Adapun secara kongrit jumlah penduduk Kecamatan Menganti menurut Agama pada tabel berikut :

TABEL VIII

Jumlah Pendudk Kecamatan Menganti Menurut :
Pemeluk Agama

No.	Jenis Agama	Jumlah	%
1.	Islam	69.273	97,1
2.	Katolik	173	0,2
3.	Protestan	431	0,6
4.	Hindu	1.533	2,1
5.	Budha	17	0,0
	Jumlah	71.427	100 %

(Sumber data : Dokumen kantor kecamatan Menganti tahun 1995)

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa,

mayoritas masyarakat beragama Islam, hanya sebagian kecil yang beragama non Islam. Meskipun yang non Islam sedikit, tetap untuk sarana peribadatan tetap ada untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel berikut :

TABEL IX

Tempat Ibadah di Kecamatan Menganti

No	Keterangan	Jumlah
1.	Masjid	69 buah
2.	Surau/Musholla	195 buah
3.	Gereja	1 buah
4.	Kuil/Pura	4 buah
	Jumlah	269 buah

(Sumber data : Dokumen kantor kecamatan Menganti tahun 1995)

B. Praktek Perantara Dalam Jual Beli Tanah di Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik

1. Fakta Adanya Hubungan Perantara dengan Penjual dan Hubungan dan Hubungan Perantara dengan Pembeli.

Mengenai hubungan perantara dengan penjual dalam hal kegiatan transaksi jual beli tanah maka perantara telah ditunjuk dan dikuasakan oleh pemilik tanah (penjual) untuk menjualkan tanahnya. Sebagai perantara yang telah diberi kepercayaan oleh penjual untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah

perantara bertanggung jawab sepenuhnya untuk terselenggaranya transaksi jual beli tanah dengan aman dan utuh sampai selesai. Dapat juga seorang perantara bertindak atas nama penjual, pada perantara ini tidak ada syarat pengangkatan resmi dan penyumpahan seperti halnya pada makelar.

Dalam hubungan seperti ini, maka amanat dari pemilik tanah diberikan kepada "perantara" sepenuhnya, tetapi tanggung jawab atas segala sesuatunya masih ditanggung oleh pihak penjual, sesuai dengan pernyataan Drs. H. Suwito (salah seorang perantara di wilayah Menganti) adalah sebagai berikut :

1. Dalam hal mengembalikan uang muka (bila pembatalan dari pihak penjual).
2. Adanya sengketa atas tanah yang dijual tersebut.

Adapun mengenai hubungan perantara dengan pembeli yaitu jika si pembeli telah menyerahkan kemauannya untuk membeli tanah kepada seorang perantara, maka si pembeli tetap menanggung resiko-resiko yang disebabkan olehnya dalam hal :

1. Tanah yang sudah disepakati untuk dibeli, karena ada sesuatu hal (misalnya : tidak mampu atau pailit) si pembeli tidak jadi membelinya, maka resiko uang muka yang dibayarkan hilang

dan tidak dapat diambil kembali.

2. Jika si pembeli membatalkan tanah yang telah dibelinya, adanya gugatan dari pihak ketiga bahwa tanah yang dijual tersebut adalah bukan pemilik asli tanah tersebut, karena tanah tersebut sudah dijual kepada orang lain.

(Wawancara dengan Drs. Imam dan H.Said (perantara di wilayah Kecamatan Menganti)).

2. Peranan Perantara Dalam Jual Beli Tanah

a. Perantara bertindak atas nama lain

Telah kita ketahui bahwa pada umumnya "Perantara" adalah bertindak atas nama orang lain didalam jual beli tanah tersebut dengan kata lain didalam hal transaksi jual beli tanah maka perantara dapat bertindak atas nama pembeli atau atasnama penjual dari tanah yang ditransaksikan.

Di dalam prakteknya, perantara bekerja dengan cara bagaimana agar antara pembeli dan penjual bisa mengadakan pendekatan yang baik, sehingga transaksi jual beli tersebut dapat terlaksana hingga selesai. Dengan perkataan lain perantara bertugas untuk menumbuhkan daya tarik terhadap penjual maupun pembeli untuk mengadakan suatu transaksi jual beli tanah tersebut. Seringkali pula didalam prakteknya

niat menjual tanah tersebut makin kuat dengan adanya perantara yang berpartisipasi didalam transaksi jual beli tersebut.

Dalam hal seorang perantara bertindak atas nama orang lain, disini dapat ditinjau dari dua segi :

1. Dari segi penjual

Salah satu pihak yang dilaksanakan tugasnya oleh seorang perantara adalah sipenjual. Tetapi dalam hal hubungannya dengan penjual ini ada dua macam, yaitu sipenjual didatangi oleh perantara dan sipenjual yang mendatangi perantara.

a. Penjual didatangi perantara

Dalam hal seorang penjual yang didatangi perantara biasanya harga tanah menjadi lebih tinggi dari harga umum (pasaran), jika penjual tersebut seolah-olah tidak begitu memerlukan uang atau tidak ingin segera menjual tanahnya,

Penjual semacam ini diketahui oleh perantara dari kenalan atau dari perantara lainnya, kalau tidak diketahui sebelumnya bahwa penjual itu mau menjual tanahnya, perantara tidak akan berani mendatangi penjual, karena penjual

kadangkala ada yang tersinggung.

Mengenai penjual yang didatangi perantara ini, maka semakin uletnya seorang penjual menjual tanahnya, maka semakin ulet menawarnya (karena mungkin sudah mendapat pesanan dari pembeli untuk mencari tanah yang sesuai dengan lokasi yang diinginkan) dalam hal ini harga tanah tersebut makin tinggi (agak lebih tinggi dari harga pasaran pada umumnya).

Tetapi adakalanya harga tanah yang dijual oleh penjual yang didatangi perantara ini menjadi lebih rendah dari harga pasaran pada umumnya, yaitu jika penjual tersebut dengan tergesa-gesa ingin tanahnya segera terjual. Hal ini misalnya dilakukan dengan memasang papan nama yang berbunyi : "Dijual tanah seluas 4000 M², panjang 80 M, lebar 50 M hubungi alamat ini, dan sebagainya.

b. Penjual yang mendatangi perantara

Tidak jarang pula penjual tanah mendatangi pihak perantara, hal ini disebabkan penjual tersebut didalam keadaan butuh uang sekali. Dalam hal demikian biasanya harga tanah dapat lebih rendah dari harga pasaran pada umumnya,

ini nampak karena tergesa-gesa seorang penjual untuk menjual tanahnya.

Jika seorang penjual mendatangi perantara biasanya foto copy petok D atau foto copy sertifikat (bila ada) tanah tersebut dibawa oleh perantara dengan alasan akan menunjukkannya kepada seorang pembeli. Selanjutnya antara perantara dengan penjual mengadakan kesepakatan, apakah tanah tersebut dijual dengan dol-dolan (apa yang tertera pada petok) atau dengan diukur kembali luas tanah tersebut, selanjutnya penjual menetapkan harga yang diminta dengan harga sekian, nanti kalau harganya lebih dari yang diminta penjual maka kelebihan tersebut menjadi milik perantara. Dan juga ada yang dibuat perjanjian sebelumnya mengenai komisi (atau istilah lain disebut sebagai imbalan jasanya). Apakah komisinya 2 % atau 2,5 % atau mungkin juga 5 % dari harga penjualan itu tergantung pada jumlah transaksinya.

2. Dari Segi Pembeli

Seperti halnya dengan si penjual, maka hubungan antara perantara dengan pembeli juga ada dua macam, yaitu pembeli

didatangi perantara dan pembeli yang mendatangi perantara.

a. Pembeli didatangi perantara

Adakalanya seorang pembeli didatangi perantara ketempat kediamannya, untuk ditawarkan sebidang tanah. Perantara tahu bahwa pembeli tersebut membutuhkan tanah diperoleh dari informasi kenalan perantara tersebut atau pihak-pihak tertentu bahwa ada pembeli yang membutuhkan tanah. Sedang perantara sendiri sudah mempunyai penjual tanahnya, sehingga langsung saja perantara tersebut mendatangi pembeli untuk menawarkan tanah yang diinginkannya.

Perantara yang mempunyai (mendapatkan) penjual tanah, kalau dikaitkan dengan dunia perdagangan maka perantara tersebut telah mempunyai barang dagangannya, tinggal memasarkan saja. Untuk itu perantara berusaha keras dalam mencari pembeli, baik dengan cara mendatangi kenalan sesama perantara untuk mendapatkan informasi tentang adanya pembeli yang membutuhkan tanah, atau juga dengan cara mendatangi langsung ke tempat kediaman orang-orang yang modal besar

yang sering melakukan jual beli tanah.

Dalam hal ini pembeli didatangi perantara biasanya harga tanah menjadi lebih rendah dari harga umum. Hal ini karena pembeli tersebut seolah-olah tidak membutuhkan tanah sehingga pembeli mengetahui bahwa apabila tanah yang dijual tersebut sudah ditangan perantara, berarti penjual benar-benar sangat membutuhkan uang. Oleh karena itu pembeli beranggapan bahwa meskipun tanah tersebut dibeli dengan harga dibawah umum pasti diberikan, sebab penjual tersebut sangat membutuhkan uang.

b. Pembeli yang mendatangi Perantara

Dalam hal ini seorang pembeli mendatangi perantara untuk mencari lokasi tanah yang diminati untuk dibelinya, maka mengenai hal ini perantara mencatat segala sesuatu yang diinginkan oleh pihak pembeli tersebut. Dalam menghadapi hal seperti ini, seringkali ada dua jalan untuk mengatasinya, yaitu :

1. kalau tanah yang diminta pembeli tersebut telah ada (penjual tanahnya), maka perantara tinggal menunjukkannya kepada pembeli tersebut. Disini akan

tinggal memperoleh jawaban, apakah si pembeli telah cocok atau tidak terhadap tanah yang diajukan oleh pihak perantara, kalau tanah tersebut sudah cocok dan sudah disepakati oleh pihak pembeli, maka perantara tinggal menjual tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati pula.

2. Apabila tanah yang dikehendaki pembeli belum ada (penjual tanahnya belum ada) maka perantara menganggap permintaan pihak pembeli tersebut sebagai pesanan dan perantara berusaha mencarikannya dengan jalan mencari informasi dari kenalan sesama perantara yang mempunyai penjual tanah.

Mengenai pembeli yang mendatangi perantara, biasanya pembeli tersebut benar-benar memerlukan tanah yang bersangkutan, sehingga perantara dalam menawarkan tanah yang dikehendaki oleh pembeli tersebut perantara akan menaikkan harga tanah yang dijual tersebut menjadi lebih tinggi dari harga umum tanah di daerah tersebut.

(Hasil wawancara dengan Bapak Aji dan Bapak Hadi perantara di wilayah kecamatan

Menganti)

Dalam hal perantara bertindak atas nama orang lain ini (atas nama penjual maupun pembeli) maka perantara sebagai penghubung yang telah ditunjuk dan diberi kepercayaan oleh pihak penjual maupun pembeli untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah, maka perantara bertanggung jawab untuk mengurus segala keperluan mulai dari mencari penjual maupun pembeli sampai selesainya transaksi jual beli tanah tersebut. Disamping bertanggung jawab untuk selesainya transaksi jual beli tanah tersebut mulai awal hingga akhir, perantara juga mempunyai hak yaitu hak untuk mendapatkan uang jasa (komisi).

Perantara didalam memperantarai suatu transaksi jual beli tanah, maka seorang perantara berhak untuk meminta uang jasa sesuai dengan kata sepakat. Kata sepakat ini dapat dilakukan terhadap penentuan besar kecilnya uang jasa dan waktu-waktu pembayaran.

b. Sistem perantara dalam jual beli tanah

Adapun sistem keperantaraan yang dilakukan dimasyarakat Menganti adalah :

- a. Cara mencari penjual dan pembeli
- b. Cara mempengaruhi penjual dan pembeli
- c. Cara menawarkan dan menetapkan harga kepada penjual dan pembeli
- d. Cara mengatur besar kecilnya komisi perantara

ad.a. Cara mencari penjual dan pembeli

Mengenai cara mencari penjual maupun pembeli ini, oleh Drs. Imam salah satu seorang "Perantara" dikatakan sebagai berikut :

" Dalam hal mencari penjual maupun pembeli ada tiga cara yaitu :

- Mencari informasi dari orang perorangangan seperti kenalan atau juga tetangga yang dapat memberi informasi tentang adanya tanah yang dijual.
- Dengan melihat papan nama yang ada di lokasi tanah yang dijual tersebut lalu mendatangi pemilik tanah.
- Mencari informasi dari sesama perantara, yang biasanya ada ditempat-tempat tertentu untuk tukar-menukar informasi seperti diwarung atau juga bisa dipasar.

Dari uraian diatas disimpulkan bahwa untuk mencari (menemukan) penjual maupun pembeli dengan berbagai cara yang penting perantara tersebut mendapatkan penjual dan pembeli sebanyak-banyaknya. Mereka menggunakan cara-cara dan teknik sesuai dengan situasi dan kondisi, sebagaimana diungkapkan oleh bapak N.Kasiadi Sudarmo dan bapak Muhammad Taufiq bahwa :

" Para perantara dalam cara kerjanya ada yang mempunyai kelompok dan ada juga yang sendiri. Untuk yang kelompok cara kerjanya ada pembagian tugas seperti ada yang ditugasi mencari penjual, sedang yang lainnya mencari pembeli. Untuk perantara yang bekerja sendiri, biasanya punya modal dan sudah punya relasi dengan para pembeli yang cukup banyak. Perantara yang bekerja sendiri ini biasanya tidak hanya sebagai perantara yang hanya menghubungkan antara penjual dengan pembeli akan tetapi dia juga bertindak sebagai pembeli dan penjual tanah."

(Hasil wawancara dengan Kades Hulaan

dan Kades Drancang)

Jadi seorang perantara dalam mencari (menemukan penjual dan pembeli disamping perantara sendiri yang berusaha untuk mendapatkan sendiri, kadangkala ada dari pihak lain seperti Kepala Desa. Dimana Kepala Desa diminta suatu PT (pembeli) untuk mencarikan orang yang dapat dipercaya yang mencarikan tanah untuk lokasi perumahan. Disini Kades lalu memberi informasi kepada para perantara yang memang sudah biasa bergelut di bidang tersebut.

ad.b. Mempengaruhi Penjual dan Pembeli

Hal yang sangat mempengaruhi penjual maupun pembeli bagi seorang perantara tentunya harus mempunyai sikap sopan, baik dalam tingkah laku dan cara berbicara dengan bahasa yang cukup dipahami serta dalam mempromosikan tanah yang dijualkan, maka perantara biasanya mempunyai metode sendiri-sendiri, diantaranya ada yang bersifat sopan, baik dan jujur dalam mempengaruhi penjual maupun pembeli dan ada juga yang

bersifat tidak sopan, tidak baik dan tidak jujur dalam mempengaruhi penjual maupun pembeli. Sebab dalam bersikap tersebut bisa mempengaruhi orang yang akan menjual maupun membeli. Seperti kebiasaan yang dilakukan oleh para perantara yang ada di wilayah kecamatan Menganti dimana dalam hal cara mempengaruhi penjual, maka perantara sebelumnya harus tahu dulu bahwa penjual tanah tersebut harus ada minat untuk menjual tanahnya, kalau tidak ada minat sama sekali untuk menjual, maka perantara sulit sekali mempengaruhi, bisa-bisa akan marah di penjual tersebut karena dianggap menyinggung perasaan di penjual. Akan tetapi apabila penjual sudah ada minat penjual tanahnya, maka perantara mempengaruhinya dengan cara : antara lain perantara mengatakan pada penjual bahwa :

" Selagi tanah tersebut ada yang membutuhkan dan harganya juga sudah pantas, jual saja sebab belum tentu bulan depan harganya tambah naik, bisa-bisa harganya turun, karena letak

tanahnya tidak begitu strategis " dan sebagainya.

Adapun dalam hal cara mempengaruhi pembeli, diantaranya perantara mengatakan pada pembeli bahwa :

" Tanah tersebut letak lokasinya strategis, prospeknya juga bagus sebab letak tanahnya dekat dengan jalan raya misalnya untuk lokasi pom bensin atau untuk rumah pribadi juga cocok " dan sebagainya.

Cara-cara tersebut diatas dalam prakteknya dilakukan oleh para perantara di wilayah Kecamatan Menganti dengan sikap yang baik dan sopan agar tidak menimbulkan pertentangan antara satu dengan lainnya yang disebabkan oleh sikap dan tingkah laku cara perantara dalam mempengaruhi penjual maupun pembeli.

Pada pokoknya perantara dalam mempengaruhi penjual maupun pembeli menggunakan cara apa saja dan dengan metode apa saja asalkan dapat menyakinkan pada penjual maupun pembeli agar mempunyai minat yang

besar untuk menjual dan membeli tanah yang dipromosikan sehingga kalau transaksi jual beli tanah terjadi maka perantara akan mendapat komisi.

ad.c. Cara menawarkan dan menetapkan harga kepada penjual dan pembeli.

Perantara dalam menawarkan harga tanah kepada penjual maupun pembeli dilakukan dengan sikap ramah selalu bermuka manis, berbicara dengan lemah lembut dan menggunakan bahasa yang cukup dipahami oleh penjual maupun pembeli. Setelah perantara disrahi sepenuhnya oleh penjual, maka perantara mengajukan harga penawaran kepada pembeli, kemudian pembeli berhak menawar harga dibawahnya sehingga terjadilah proses tawar menawar. Demikian juga antara perantara dengan pembeli, setelah pembeli menyerahkan kemauannya untuk membeli tanah kepada perantara, maka perantara menawar harga tanah yang diajukan oleh penjual tanah sehingga terjadilah proses tawar menawar untuk menetapkan harga akhir.

Dalam proses penetapan harga

akhir antara perantara dengan penjual inilah dalam praktek di lapangan ada sebagian perantara yang tidak mengikuti peraturan yang ada, yang mana ada perantara yang sengaja menggagalkan terjadinya transaksi jual beli tanah dengan cara menawarkan pembeli lain kepada penjual tanah tersebut. Padahal penjual tersebut masih dalam proses tawar menawar dengan perantara lain.

Contoh kasus yang ada yaitu :
Ada pemilik tanah dengan perantara A, dalam proses tawar menawar tersebut pemilik tanah menawarkan pada perantara A agar pohon-pohon yang ada diatas tanah tersebut dibeli dengan harga sendiri, lain dari harga tanahnya. Sedangkan perantara menawarkan bahwa pohon-pohon tersebut sudah ikut terbeli bersama tanahnya. Sebelum harga ditetapkan, perantara mengadakan kesepakatan dengan pemilik tanah dan meminta jangka waktu dua hari untuk berunding dulu dengan pembeli. Akan tetapi dalam jangka waktu satu hari perantara B datang kepada pemilik

tanah untuk menawarkan pembeli baru kepada pemilik tanah, yang mana harga lebih tinggi dari penawar pertama dan mau membeli dengan harga sendiri pohon-pohon yang ada diatas tanah tersebut. Oleh karena mendapat pengaruh dari perantara B, pemilik tanah menjadi ragu dan akhirnya membatalkan kesepakatannya dengan perantara A dan terjadi transaksi jual beli dengan pembeli baru yang diperantarai oleh perantara B.

Disamping melalui penjual, perantara dalam menggagalkan transaksi jual beli tanah ada yang melalui pembelinya dengan cara mengatakan pada pembeli bahwa tanah tersebut harganya tidak cocok apabila dibeli dengan harga sekian karena lokasi tanah tersebut tidak begitu strategis, saya punya penjual yang lokasinya lebih strategis dari itu dan harganyaapun lebih rendah dari tanah tersebut.

ad.d. Cara mengatur besar kecilnya komisi perantara

Mengenai pengaturan besar kecilnya komisi bagi para perantara

dalam praktek dilapangan tidak ada penentuan, hal ini tergantung pada perundingan antara kedua belah pihak yang biasanya perantara mengajukan komisi yang tinggi sekali, tetapi pembeli maupun penjual berhak menawar komisi yang diajukan perantara tersebut, dengan demikian komisi yang seharusnya diterima oleh para perantara di dalam memperantarai suatu transaksi jual beli tanah tergantung pada adanya kata sepakat, baik antara perantara dengan penjual maupun perantara dengan pembeli.

Adapun pengaturan pembagian komisi diantara perantara sendiri adalah dihitung menurut berat ringannya pekerjaan yang dilakukan, dan pembagiannya diusahakan dengan cara seadil-adilnya dan apabila ada yang kurang puas dengan pembagian komisi tersebut biasanya diselesaikan dengan secara kekeluargaan.

3. Penyelesaian Selisih Antara Perantara Dengan Penjual, Perantara dengan Pembeli dan Antara Sesama Perantara Sendiri.

Sebagaimana pada uraian terdahulu

bahwa telah terjadi kesepakatan antara perantara dengan penjual maupun dengan pembeli mengenai komisi yang diterima perantara. Akan tetapi yang namanya manusia ada saja yang mengingkari kesepakatan tersebut, sehingga timbullah perselisihan. Demikian juga diantara perantara sendiri meskipun pembagian komisi menurut berat ringannya pekerjaan yang dilakukan dan pembagian dilaksanakan dengan seadil-adilnya, tetapi ada saja diantara perantara yang kurang puas sehingga timbul juga perselisihan.

Tentang perselisihan yang terjadi diantara perantara, penjual dan juga pembeli oleh H.Nahrowi dan H.Anshori dikatakan sebagai berikut :

" Jika terjadi selisih, baik selisih antara perantara dengan penjual, antara perantara dengan pembeli atau juga sesama perantara sendiri, maka penyelesaiannya dilakukan dengan jalan mengadakan perundingan diantara mereka. Dan sebagai penengah disini adalah Kepala Desa, kadangkala tokoh masyarakat atau juga bisa diantara mereka sendiri yang bisa menjadi penengah, sehingga perselisihan tersebut dapat diatasi".
(Hasil wawancara dengan Kepala Desa Menganti dan kepala Desa Setro).

Perselisihan yang terjadi antara perantara dengan penjual dalam fakta yang ada disebabkan penjual tidak dapat memenuhi komisi apa yang telah dijanjikan sebelumnya

kepada perantara. Begitu juga selisih yang terjadi antara perantara dengan pembeli disebabkan pembeli tidak dapat memenuhi komisi yang disepakati bersama perantara. Selisih di antara sesama perantara sendiri terjadi karena pembagian komisi yang dirasa ada yang belum adil, sehingga ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.

Selama ini dalam praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti jika terjadi perselisihan selalu dapat diatasi dengan secara kekeluargaan diantara para pihak. Dan belum pernah terjadi perselisihan yang berupa pidana, sehingga penyelesaian perselisihan tersebut tidak sampai di selesaikan di depan persidangan Pengadilan Negeri.