

## **BAB III**

### **PRAKTEK SEWA MENYEWA TAMBAK SEBELUM JATUH TEMPO**

#### **A. Gambaran Umum Desa Gebang**

Untuk mengetahui lebih jauh gambaran tentang objek penelitian berikut ini akan dipaparkan tentang keadaan Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

##### **1. Letak Geografis**

Desa Gebang adalah salah satu desa yang berada di Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo yang berbatasan dengan:<sup>1</sup>

1. Sebelah utara Kali Pecabean
2. Sebelah timur Kedung Peluk
3. Sebalah selatan rangkah Kidul
4. Sebelah Utara Bluru Kidul

Keadaan cuaca di Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo beriklim tropis yang meliputi dua musim yaitu musim ketigo atau Kemarau dan musim rending atau hujan. Dengan Curah hujan selama setahun 1500-2000 mm/th dan tinggi dari permukaan 0-3 km.

---

<sup>1</sup> Dokumen, Profil Desa Gebang, 2013

Sementara jarak terhadap ke ibu kota kecamatan terdekat 4 km, lama tempuh ke ibu kota 0,5 jam, jarak ke ibu kota kabupaten terdekat 15 km, lama tempuh ke ibu kota /kota terdekat 1 jam.

Desa Gebang mempunyai area tanah seluas 425,26 Ha. Adapun untuk lebih jelas dapat kita lihat dalam table berikut ini:

**Tabel 1**  
**Rincian Luas Desa Gebang**

No	Rincian	Jumlah
1	Tanah kering / tegal	85 Ha
2	Lahan tambak	270 Ha
3	Perkantoran	12 Ha
4	Pemukiman / perumahan	15.58 Ha
5	Tanah sekolah	2,4 Ha
6	Pertokoan	27,5 Ha
7	Jalan	12.78 Ha
<b>Jumlah</b>		425,26 Ha

Berdasarkan pada tabel diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa di desa Gebang hampir setengah dari luas desa Gebang itu lahan tambak, sehingga rata-rata penduduk desa Gebang bermata pencaharian sebagai petani.

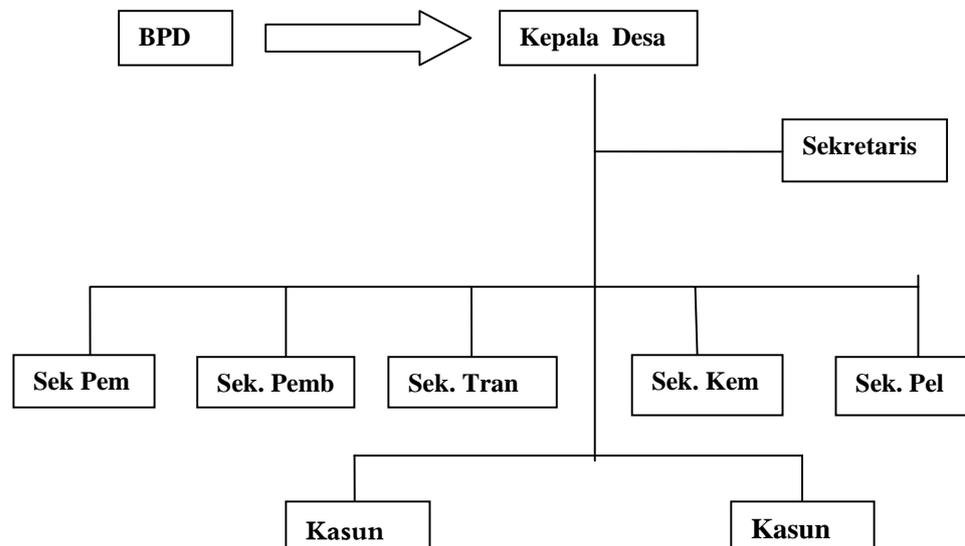
## 2. Struktur Organisasi Desa Gebang

Secara structural desa Gebang dipimpin oleh seorang kepala desa (kades) yang dipilih dengan cara pemilihan umum. Kepala desa dipilih secara umum bebas oleh rakyat. Dalam melaksanakan tugasnya, seorang kepala desa dibantu oleh beberapa staf. Untuk susunan kelembagaan organisasi desa dapat diketahui berikut di bawah ini:

- a. Kepala Desa (kades)
- b. Sekretaris Desa (sekdes)
- c. Kepala urusan pemerintah
- d. Kepala urusan ekonomi dan pembangunan
- e. Kepala urusan kesejahteraan rakyat
- f. Kepala urusan umum
- g. Kepala urusan keuangan

Untuk mengetahui struktur organisasi pemerintahan Desa putat, dapat dilihat dalam table berikut ini:

### Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Gebang



### 3. Kependudukan dan Ekonomi

Di desa Gebang dari segi kependudukan bisa dikatakan dalam jumlah yang standart jika diukur dengan luas desanya, sedang jumlah penduduknya 20.669 orang dengan rincian jenis kelamin laki-laki berjumlah 10.232 jiwa dan jenis kelamin perempuan berjumlah 10.437 jiwa. Dengan rincian sebagaimana keterangan berikut:

**Tabel 2**

**Jumlah Penduduk Desa Gebang**

No	Jenis kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	10.232 orang

2	Perempuan	10.437 orang
<b>Jumlah</b>		20.669 orang

Berdasarkan data diatas, maka jumlah penduduk desa Gebang berjenis kelamin perempuan dengan jumlah 10.437 orang, sedangkan laki-laki dengan jumlah 10.232 orang .

Dari sekian banyak jumlah penduduk yang ada masih dimungkinkan bertambah dan berkurangnya penduduk, karena diakibatkan adanya angka kematian dan kelahiran. Disamping itu juga, adanya penduduk yang pindah kedaerah lain atau ke luar kota di luar wilayah Desa Gebang.

Desa Gebang merupakan wilayah dengan tanah yang memiliki kesuburan tanah untuk perikanan, terlihat dari daerah desa tersebut yang berada di dekat sungai, oleh sebab itu mendorong masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut membuat kolam yang diberi pematang untuk memelihara ikan. Untuk selanjutnya mengenai mata pencaharian penduduk desa tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

### **Tabel 3**

#### **Mata Pencaharian Penduduk**

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Buruh tani	49,14 orang
2	Tani	6,22 orang
3	PNS	13,8 orang
4	Pengrajin	20,6 orang
5	Pedagang	13,22 orang
6	Sopir	5,6 orang
<b>Jumlah</b>		108,58 orang

Berdasarkan data diatas, maka mata pencaharian penduduk desa Gebang hampir seluruhnya menjadi seorang petani tambak, dan dari data lahan tambak yang luasnya 270 Ha, penduduk desa Gebang mengantungkan hidupnya pada tanah tersebut. Dan lainnya memiliki pekerjaan sebagai PNS, pengrajin, pedagang dan sopir.

#### 4. Sarana Keagamaan

Penduduk desa Gebang selain beragama Islam juga ada yang beragama Kristen, Hindhu, Budha. Tapi di desa tersebut lebih banyak menganut agama Islam yang mana adanya kegiatan-kegiatan yang diadakan di masjid dan Musholla.

Untuk meningkatkan syi'ar agama Islam dalam menjalankan ibadah, di desa Gebang dilengkapi dengan sarana ibadah sebagai berikut:

**Tabel 4**  
**Sarana Ibadah**

No	Sarana Ibadah	Jumlah
1	Masjid	5 buah
2	Musholla/langgar	10 buah
<b>Jumlah</b>		15 Buah

## **B. Praktek Sewa Menyewa Tambak Sebelum Jatuh Tempo**

### **1. Praktek Sewa Menyewa**

Penyewaan lahan tambak yang terjadi di desa Gebang ini sudah terjadi sekian tahun. Bagi masyarakat yang ingin membudidayakan ikan bandeng namun mereka tidak mempunyai lahan tambak bisa menyewa kepada pemilik lahan yang menyerahkan lahannya untuk menjadi lahan tambak. Biasanya waktu yang disewa oleh penduduk paling lama 2 (dua) sampai 4 (empat) tahun. Penyewa biasanya menanami lahan tambak dengan ikan bandeng.<sup>2</sup>

Menurut Bapak Kadir selaku kepala Dusun Pucukan, perjanjian sewa menyewa yang di lakukan oleh masyarakat sekitar yaitu dengan saling percaya atau secara lisan. Jarang sekali ada orang yang melakukakn perjanjian dengan tulisan disebabkan warga yang ada disekitar tersebut

---

<sup>2</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suryanto Selaku Kepala Desa Gebang Pada Tanggal 29 Desember 2013

sudah saling percaya. Hanya ada saja yang melakukan perjanjian tersebut secara tulisan<sup>3</sup>

Menurut Bapak Kasmidi selaku warga Dusun Pucukan bahwa “terjadinya pengalihan hak sewa jarang terjadi di Dusun ini karena sebagian penduduk yang ada di Dusun tersebut kebanyakan hanyalah sebagai buruh tambak”.<sup>4</sup>

Menurut ibu Lianus Sholicha, selaku pemilik lahan tambak di desa Gebang bahwa sewa menyewa tanah sudah berjalan sejak turun temurun dari nenek moyang. Dalam proses transaksi sewa menyewa lahan tambak, pemilik meminta untuk dibayar di muka dengan harga yang sudah berlaku pada umumnya. Kesepakatan pihak pertama dan pihak kedua telah menandatangani kesepakatan bersama dengan bukti surat perjanjian dan dinotariskan. Ada pihak lain yang mengikuti jalannya perjanjian yaitu keluarga dari pihak yang bertransaksi untuk menjadi saksi. Dengan harga Rp 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah) untuk jangka waktu sewa 4 (empat) tahun sesuai dengan kesepakatan penyewa menanam bibit lahan tambak sewa tersebut dengan bibit ikan bandeng.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Kadir selaku Kepala Dusun Pucukan Pada Tanggal 5 Februari 2014

<sup>4</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Kasmidi Selaku Warga Dusun Pucukan Pada Tanggal 5 Februari 2014

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Lianus sholicha selaku Pemilik Tambak di Desa Gebang Pada Tanggal 28 Desember 2014

Sedangkan menurut penyewa lahan tambak, faktor yang melatar belakangi menyewa lahan tambak adalah karena orang tua penyewa mengawali bisnis jual beli ikan bandeng yang biasanya dikirim ke luar kota. Semakin meningkatnya konsumen menyebabkan pihak penyewa tidak ingin bisnis ikan bandengnya berhenti.

Dikarenakan penyewa tidak memiliki lahan untuk usahanya maka penyewa menyewa lahan tambak. Lahan yang disewa itu tepatnya milik Bapak M. Nasir (alm) selaku suami dari Ibu Lianus sholicha. Lahan tersebut sebelumnya pernah disewa oleh orang tua dari Ibu Hajjah Aini Muflichha dan diperpanjang lagi oleh beliau. Beliau tertarik karena bisnis dari kedua orang tuanya berhasil.

Penyewa lahan tambak mendatangi pemilik lahan tambak untuk menyewa lahan tersebut dengan perjanjian ditanami bibit bandeng selama empat tahun dengan biaya sewa seharga Rp 30 000 000 (tiga puluh juta rupiah) dan dibayar di muka untuk jangka waktu sewa 4 (empat) tahun.<sup>6</sup>

Ibu Lianus Sholicha sebagai pihak pemilik lahan tambak kepada Ibu Hajjah Aini muflichha mengalami masalah ditengah-tengah perjanjian. Sebab Ibu Hajjah Aini Muflichha pada perjanjian sewa menyewa tambak tersebut telah melanggar dari isi surat perjanjian yang dibuatnya bersama pihak pemilik lahan tambak. Ibu Hajjah Aini Muflichha mengalihkan hak sewanya

---

<sup>6</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Hajjah Aini Muflichha, Selaku Penyewa Pertama Pada Tanggal 28 Desember 2014

kepada Bapak Mujono. Padahal didalam surat perjanjian tersebut menyatakan bahwa pihak penyewa selama masa sewa belum berakhir dilarang untuk memindahkan atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain kecuali dengan izin tertulis dari pihak pemilik lahan tambak dan bilamana sewa menyewa belum berakhir akan tetapi pihak kedua tidak bersedia untuk melanjutkan mengelola tambak tersebut, maka pihak kedua diwajibkan untuk menyerahkan tambak tersebut kepada pihak pertama tanpa menuntut pengembalian uang sewa.

## **2. Latar Belakang Sewa Menyewa Tambak yang Dialihkan**

### **a. Terjadinya Sewa Menyewa Tambak yang dialihkan**

Perjanjian yang telah disepakati antara penyewa dan pemilik lahan tambak tersebut sudah memasuki tahun kedua (2 tahun) dimana pemilik lahan tambak mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan pihak pemilik lahan.

Ketika sewa menyewa lahan tambak tersebut berjalan 2 (dua) tahun pemilik lahan tambak mendengar kabar dari penduduk sekitar bahwa tambak yang disewa oleh Ibu Hajjah Aini Muflichah telah berpindah hak sewanya kepada Bapak Mujono.

Penyewa pertama sengaja mengalihkan hak sewanya kepada bapak Mujono, dikarenakan lahan tambak tersebut terkena dampak banjir yang terjadi pada waktu musim hujan yang mengakibatkan gagal

panen. Karena pihak penyewa pertama tidak mau mengalami kerugian lagi selanjutnya tambak tersebut disewakan kepada bapak Mujono dengan harga sewa Rp. 16.000.000 untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dengan perjanjian tambak tersebut ditanami bibit ikan bandeng.

Ketika sewa menyewa tambak yang dialihkan tersebut berjalan satu tahun pemilik lahan tambak baru mengetahui bahwa lahan tambak yang di sewa oleh Ibu Hajjah Aini Muflichah telah berpindah hak sewanya. Hal ini mengakibatkan pemilik lahan tambak menginginkan lahan tambaknya untuk dikembalikan. Dan jika hal itu terjadi. Maka pihak penyewa kedua bisa mengalami kerugian sebesar Rp 8000.000 dikarenakan masa sewa tersebut masih ada waktu satu tahun.<sup>7</sup>

b. Dampak yang terjadi sewa menyewa tambak yang dialihkan

Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama mengakibatkan pihak kedua mengalami kerugian dikarenakan ketidak tahuan penyewa kedua tentang status perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama dan pemilik lahan.

Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama kepada pihak penyewa kedua terkena imbas dari permasalahan yang terjadi antara pihak pemilik lahan tambak dan dan

---

<sup>7</sup> Hasil *Wawancara* dengan Bapak Mujono selaku penyewa kedua, pada tanggal 01 Januari

penyewa pertama. karena tidak tahunya tentang status isi perjanjian yang dibuat oleh mereka dan antara pemilik dan penyewa lahan tambak bukanlah asli dari orang desa tersebut yang menjadikan bapak Mujono tidak tahu tentang status pemilik lahan tambak tersebut.<sup>8</sup>

Adanya pelanggaran dari isi surat perjanjian dan pengalihan hak sewa tersebut bisa berdampak pada penyewa kedua yang mana pemilik lahan tambak menginginkan lahan tambak tersebut untuk dikembalikan dikarenakan pihak penyewa telah melanggar dari isi surat perjanjian tersebut. Dan jika hal itu benar-benar terjadi maka pihak penyewa kedua juga akan mengalami kerugian yang disebabkan karena tidak tahunya status perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa pertama dan pemilik lahan tambak.

---

<sup>8</sup> Hasil *Wawancara* dengan Bapak Mujono Selaku Penyewa Kedua, Pada Tanggal 01 Januari 2014