

BAB III

PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI SAWAH DENGAN PENETAPAN SYARAT DAN AKIBATNYA DI DESA KARANG REJO KEC. GEMPOL-PASURUAN

A. Gambaran Umum Desa Karang Rejo

1. Letak Geografis

Desa Karang Rejo terletak di tengah-tengah kecamatan Gempol, terbentang pada $07^{\circ}58''$ Lintang Selatan dan $112^{\circ}69''$ Bujur Timur. Merupakan dataran rendah dengan sudut elevansi 44 meter di atas permukaan laut.¹

Batas-batas wilayah Desa Karang Rejo adalah sebagai berikut :

- Batas sebelah Utara : Desa Kejapanan
- Batas sebelah Timur : Desa Winong
- Batas sebelah Selatan: Desa Ngerong
- Batas sebelah Barat : Desa Bulusari

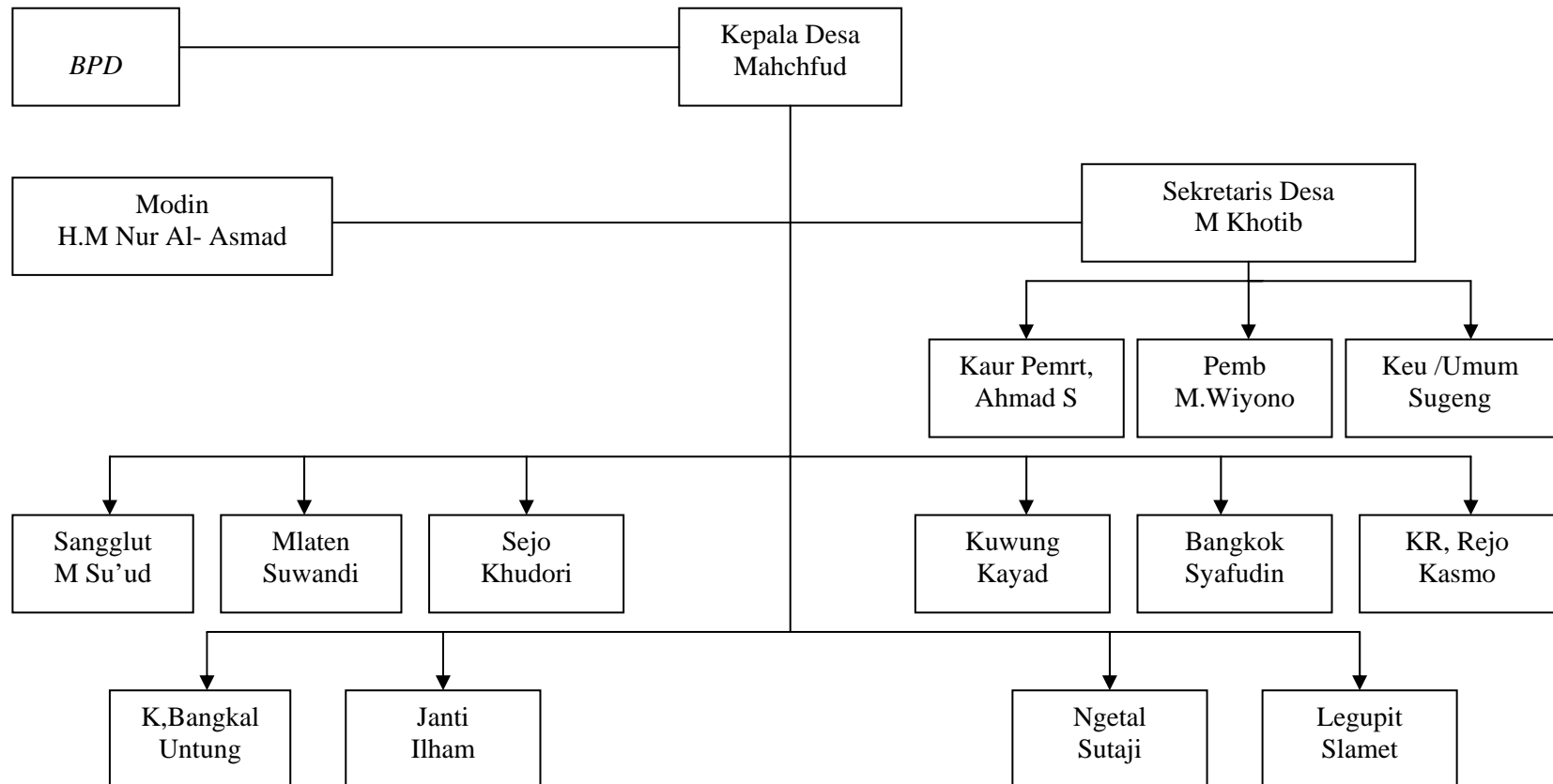
¹ Wawancara dengan P.Mahchfud (Lurah) tanggal 1 Juli 2009

2. Struktur Organisasi Pemerintahan

Struktur Organisasi Pemerintahan

Desa Karang Rejo Kecamatan Gempol

Kabupaten Pasuruan



3. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Desa Karang Rejo seluruhnya berjumlah 8.632 jiwa yang terdiri dari laki-laki sebanyak 4.297 jiwa dan perempuan sebanyak 4.326 jiwa.

Tabel 1

Komposisi Penduduk Desa Karang Rejo dari Tingkat Usia Tahun 2009

No.	Usia Penduduk (TH)	Jumlah
1.	0-5	902
2.	6-18	1672
3.	19-49	3074
4.	45-60	2465
5.	61-keatas	539

Sumber: Pemdes Karang Rejo

Dari data di atas tampak bahwa penduduk usia 19-49 tahun lebih banyak dibandingkan dari usia lainnya. Dan penduduk usia 61-keatas paling sedikit.

4. Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk

a) Pendidikan

Bidang pendidikan adalah salah satu aspek yang diperhatikan dalam Pembangunan Nasional dalam rangka peningkatan sumber daya manusia. Diharapkan dengan kualitas SDM yang baik maka produktifitas dan hasil pembangunan akan semakin meningkat. Kemampuan membaca dan menulis merupakan ketrampilan minimum yang dibutuhkan oleh penduduk untuk dapat menuju hidup sejahtera. Kualitas sumber daya manusia secara spesifik dapat

dilihat dari tingkat pendidikan penduduk berumur 10 tahun ke atas. Maka untuk mengetahui bagaimana kualitas sumber daya manusia Desa Karang Rejo kita lihat pada tabel berikut:

Tabel 2

Komposisi Penduduk Desa Karang Rejo dari Tingkat Pendidikan Tahun 2009

No.	Tingkat Pendidikan Penduduk	Jumlah
1.	SDN / yang sederajat	1.369
2.	Madrasah Ibtidaiyah	24
3.	SLTP / yang sederajat	449
4.	Madrasah Tsanawiyah	14
5.	SMU / SMK	217
6.	Madrasah Aliyah	30
7.	Akademi	32
8.	Sarjana Perguruan Tinggi	63

Sumber: Pemdes Karang Rejo

Dari data di atas tampak bahwa kebanyakan penduduk Desa Karang Rejo mengenyam pendidikan minimal SD. Sedangkan penduduk yang melanjutkan ke jenjang perguruan tinggi tidak begitu banyak apabila dibandingkan dengan SLTP / MTS / yang sederajat atau bahkan SMU / SMK / MA.

b) Mata Pencarian

Salah satu hal yang sangat menopang kebutuhan hidup sehari-hari adalah mata pencarian, dimana tingkat konsumsi seseorang dipengaruhi dari hasil pendapatan. Dari sini dapat diketahui kesejahteraan hidup seseorang.

Mata pencaharian dipengaruhi oleh keadaan lingkungan sekitarnya,² Maka untuk mengetahui bagaimana mata pencaharian penduduk Desa Karang Rejo kita lihat pada tabel berikut:

Tabel 3

Komposisi Penduduk Desa Karang Rejo dari Jenis Mata Pencaharian Tahun 2009

No.	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani Pemilik Sawah	486
2.	Petani Penggarap	147
3.	Buruh Tani	124
4.	Karyawan Perusahaan / Pabrik	2594
5.	Pedagang / Penjual Makanan / Warung / Toko	123
6.	Pegawai Negeri Dan Pensiunan	48
7.	Pengemudi (Mobil ,Becak, Ojek)	179
8.	Tukang / Buruh Bangunan	74
9.	TNI / Polri / Pensiunan	25
10.	Wiraswasta / Wirausaha	813

Sumber: Pemdes Karang Rejo

Dari data di atas tampak bahwa, mayoritas mata pencaharian penduduk Desa Karang Rejo adalah karyawan perusahaan/pabrik, sedangkan di urutan kedua yaitu wiraswasta/wirausaha, dan petani pemilik sawah menempati urutan ketiga, dari sini dapat diketahui bahwasannya sawah di Desa Karang Rejo masih cukup banyak.

² *Ibid*

B. Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Sawah dengan Penetapan Syarat di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan

Menurut keterangan yang berhasil diperoleh, Dalam proses jual beli ini terdapat beberapa tahapan, yaitu :

1. Cara Menawarkan Sawah

Para pemilik sawah (penjual) menginformasikan kepada warga sekitar atau teman-temannya bahwa dia akan menjual sawahnya. Informasi ini dilakukan dari mulut kemulut dan akhirnya orang yang ingin membeli sawah (pembeli) mengetahuinya atau mendapatkan informasi dari temannya mengenai sawah yang hendak dijual, Setelah itu pembeli akan menghubungi penjual dengan mendatangi rumahnya tentunya bersama-sama teman yang memberikan informasi kepadanya. Hal yang pertama kali dilakukan oleh penjual adalah mengajak pembeli untuk melihat sawah dan menjelaskan tentang ukuran atau luas dari sawah tersebut yaitu 1524 m dan juga menjelaskan tentang status sawah tersebut merupakan pemberian dari orang tuanya yang sekarang sudah menjadi milik sahnyanya dengan memperlihatkan sertifikatnya. Setelah dirasa sesuai atau cocok dengan keinginannya, pembeli akan menanyakan harga sawah tersebut kepada penjual.³

Seperti halnya jual beli pada umumnya, disini terjadi proses tawar-menawar antara penjual dan pembeli. Dalam proses tawar-menawar faktor

³ Wawancara dengan P. Iskandar (Penjual), tanggal 3 juli 2009

yang perlu diperhatikan oleh kedua belah pihak adalah harga dipasaran dan keadaan sawah tersebut.

Dalam proses tawar-menawar biasanya pihak penjual sawah telah memberikan harga sebagai pembuka dengan harga yang cukup tinggi yaitu 200.000.000,00. Dan harga tersebut tidak menjadi harga akhir bagi kedua belah pihak. Proses tawar-menawar ini tidak terjadi hanya dalam satu kali pertemuan akan tetapi ada dua sampai tiga kali pertemuan hingga didapat kesepakatan harga di kedua belah pihak yaitu 130.000.000,00. Meskipun dalam jual beli ini terjadi proses tawar-menawar, akan tetapi yang berperan penuh dalam menetapkan harga akhir tetaplah berada ditangan penjual.

Setelah proses tawar-menawar selesai dilakukan, dan harga akhirpun telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka penjual akan menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli.

2. Cara Menetapan Syarat

Dalam jual beli terkadang ada yang tanpa syarat dan terkadang juga ada yang menggunakan syarat-syarat tertentu, baik syarat itu dari penjual ataupun dari pembeli. Jual beli bersyarat yang terjadi di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan adalah jual beli bersyarat yang syaratnya ditetapkan oleh pihak penjual dan pembeli harus memenuhi syarat-syarat itu, kalau dia ingin membeli sawah tersebut. Syarat-syarat tersebut adalah :⁴

1. Membayar perskot sebesar 10 %.

⁴ *Ibid*

2. Sisa pembayaran dilunasi atau dibayar sesuai tenggang waktu yang telah disepakati atau ditentukan yaitu satu sampai dua bulan, apabila sudah jatuh tempo maka pembeli harus melunasi atau membayar sisanya yaitu harga pembelian dikurangi perskot. Jika pembeli tidak bisa melunasi atau membayar tepat waktu atau pembayarannya melebihi jangka waktu yang telah ditentukan maka perskot akan hilang dan pembeli harus membayar penuh sesuai harga awal.
3. Selain itu pembeli tidak dapat langsung menggunakan sawah tersebut, akan tetapi terlebih dahulu dikelola oleh penjual sampai masa panen dan hasilnya akan dimiliki oleh penjual biarpun pembayarannya sudah lunas.

Setelah mengetahui syarat-syaratnya, pihak pembeli menyetujuinya karena dianggap syarat-syarat tersebut tidak begitu memberatkannya.

3. Cara Melakukan Ijab Qabul

Data yang berhasil diperoleh tentang cara melakukan ijab qabul yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sawah bahwa penjual dalam melaksanakan ijab selalu bersikap baik dan sopan yaitu dinyatakan atau diucapkan secara tegas dengan lisan, dimana penjual mengucapkan lafaz} “sudah saya jual sawah ini kepadamu” dengan syarat sebagai berikut:

1. Membayar perskot 10 %
2. Sisa pembayaran dilunasi atau dibayar sesuai tenggang waktu yang telah disepakati atau ditentukan yaitu satu sampai dua bulan, apabila sudah jatuh tempo maka pembeli harus melunasi atau membayar sisanya yaitu harga

pembelian dikurangi perskot. Jika pembeli tidak bisa melunasi atau membayar tepat waktu atau pembayarannya melebihi jangka waktu yang telah ditentukan maka perskot akan hilang dan pembeli harus membayar penuh sesuai harga awal.

3. Selain itu pembeli tidak dapat langsung menggunakan sawah tersebut, akan tetapi terlebih dahulu dikelola oleh penjual sampai masa panen dan hasilnya akan dimiliki oleh penjual biarpun pembayarannya sudah lunas.

Sedangkan cara yang digunakan pembeli dalam melakukan ijab qabulnya adalah diucapkan secara tegas dengan menggunakan lisan juga yaitu dengan mengucapkan lafaz } “sudah saya beli sawah ini darimu” dengan ketentuan syarat yang kamu sebutkan tadi, disertai penyerahan uang sebesar 10 % dari harga yang telah disepakati.⁵ Adapun tempat untuk melakukan ijab qabul adalah di rumah penjual, hal ini dilakukan karena di rumah keadaannya lebih baik.

4. Cara Pembayaran Harga Sawah

Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual yaitu pembeli memberikan perskot terlebih dahulu sebesar 10 % kepada pihak penjual sewaktu terjadinya ijab qabul, dan pembeli meminta tenggang waktu satu hingga dua bulan untuk melunasi sisanya. Apabila pembeli tidak mampu atau tidak bisa melunasi sesuai tenggang waktu yang telah disepakati atau ditentukan maka uang perskot akan hilang dan pembeli harus membayarnya

⁵ Wawancara dengan P. Mahmud Hardiyanto (saksi) tanggal 26 agustus 2009

penuh sesuai harga awal. Dan hal ini dilakukan tanpa ada kwitansi atau bukti pembayaran tetapi disaksikan seorang teman pembeli dan diantara penjual dan pembeli satu sama lainnya saling mempercayai.⁶

5. Cara Penyerahan Sawah

Penyerahan sawah pada pembeli dalam jual beli ini tidaklah sebagaimana dalam jual beli pada umumnya. Kalau dalam jual beli pada umumnya barang akan diserahkan ketika sudah terjadi ijab qabul baik pembayarannya secara tunai ataupun kredit. Akan tetapi, berdasarkan data yang berhasil diperoleh bahwa penyerahan sawah dalam jual beli sawah dengan penetapan syarat dan akibatnya di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan, dimana penyerahan sawah pada pembeli diserahkan setelah masa panen, hal ini dilakukan karena sawah tersebut masih dikelola oleh penjual sehingga menunggu tanaman sampai siap untuk dipanen oleh penjual dan hasilnya pun akan dimiliki oleh penjual sawah tersebut.⁷

C. Akibat dari Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Sawah dengan Penetapan Syarat di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan

Jual beli merupakan suatu hal yang tidak asing lagi bagi kita, karena sering kali kita menyaksikan atau melihat transaksi jual beli tersebut. Dari jual beli yang ada, pasti akan membawa suatu dampak atau akibat bagi penjual

⁶ Wawancara dengan P. Iskandar (Penjual), tanggal 3 juli 2009

⁷ *Ibid*

maupun pembeli baik positif ataupun negatif pasca terjadinya jual beli. Salah satu jual beli yang terjadi di Desa Karang Rejo Kec. Gempol-Pasuruan yaitu jual beli sawah dengan penetapan syarat, yang mana jual beli tersebut membawa suatu dampak atau akibat yang begitu signifikan baik bagi penjual maupun pembeli. Dari data yang berhasil diperoleh, bahwa jual beli dengan penetapan syarat membawa dampak atau akibat positif ataupun negatif bagi penjual dan pembeli.

Adapun dampak atau akibat positif dari jual beli sawah dengan penetapan syarat sebagai berikut :⁸

1. Penjual tidak khawatir dengan pembayaran yang dilakukan pembeli karena sawah masih berada di tangannya.
2. Penjual masih dapat mengelola sawah dan menikmati hasilnya.
3. Pembeli terpacu untuk segera melunasi atau membayar sisanya dengan tepat waktu.

Sedangkan dampak atau akibat negatifnya sebagai berikut :⁹

1. Pembeli belum dapat menggunakan sawah secara langsung, karena masih menunggu sawah tersebut sampai masa panen. Setelah itu baru dapat menggunakannya.
2. Terjadinya perselisihan antara penjual dan pembeli, dikarenakan pembeli ingin menggunakan atau memanfaatkan sawah yang sedang dikelola atau ditanami

⁸ *Ibid*

⁹ Wawancara dengan P. Nasir (Pembeli) tanggal 7 Juli 2009

penjual dan tanamannya belum dipanen (waktu yang telah ditentukan belum jatuh tempo).

3. Hilangnya perskot karena disebabkan pembayaran yang melebihi jangka waktu yang telah ditentukan sehingga terdapat unsur *maysir* (untung-untungan) di dalamnya.