

BAB III

JUAL BELI TANAH TANPA MENYERTAKAN TANAMANNYA MENURUT PANDANGAN TOKOH AGAMA DI DESA NGEPEH

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Pada umumnya keadaan wilayah disuatu daerah sangat menentukan watak dan sifat dari masyarakat yang menempati. Kondisi semacam inilah yang membedakan karakteristik masyarakat disuatu wilayah yang satu dengan yang lain. Terdapat beberapa faktor yang menentukan perbedaan kondisi masyarakat tersebut di antaranya adalah faktor geografis, faktor sosial keagamaan, faktor ekonomi, faktor budaya dan faktor pendidikan. Begitu pula yang terjadi di Desa Ngepeh Kecamatan. Loceret Kab. Nganjuk, faktor-faktor tersebut akan mempengaruhi kondisi masyarakat setempat.

a. Letak Geografis

Desa Ngepeh adalah merupakan salah satu Desa yang terletak di Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk. Luas wilayah Desa atau kelurahan : 741 ha. Iklim di Desa Ngepeh yaitu beriklim tropis, yang mempunyai dua musim yaitu penghujan dan kemarau. Letak Desa

Ngepeh bersebelahan dengan Desa-Desa lain. Batas-batas wilayah sekitar

Desa Ngepeh adalah sebagai berikut :

Tabel 1.1

Letak	Desa / Kelurahan	Kecamatan
Sebelah Utara	Jatirejo / godean, ngerawan	Loceret
Sebelah Selatan	Macanan	Locere
Sebelah Barat	Bendung Rejo, Oro-Oro Ombo	Berbek
Sebelah Timur	Karangsono, Genjeng, Macanan	Loceret

Sumber data : Kantor Desa Gedangan Tahun 2010

Adapun jumlah penduduk di Desa Ngepeh pada tahun 2009 mencapai 5436

jiwa dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 1. 2

No	Usia	Keterangan
1	Laki-Laki	3615 orang
2	Perempuan	3821 orang

Sumber data : Kantor Desa Ngepeh tahun 2010

Jumlah penduduk menurut Usia

Tabel 1. 3

	Usia	Keterangan
	0-5	627 Orang
	6-15	1474 Orang
	16-60	4876 Orang
	60 Keatas	459 Orang

b. Luas Wilayah Desa Ngepeh Menurut Penggunaan

Tanah sawah : 337

- a. Irigasi teknis : 191 ha
- b. Irigasi setengah teknis : 105 ha
- c. Irigasi sederhana : 35 ha
- d. Tanah hutan atau sawah rendengan : 6 ha

Tanah kering : 741

- a. Pekarangan/bangunan/emplacement : 101 ha
- b. Tegall/kebun : 421ha
- c. Ladang / tanah huma : 201 ha
- d. Ladang pengembalaan / panganan : 18 ha

Tanah hutan : 370

- a. Hutan belukar : 369 ha
- b. Hutan produksi : 10 ha

Tanah keperluan fasilitas Umum :

- a. Lapangan olah raga : 1 ha
- b. Taman rekreasi : 1ha
- c. Kuburan : 2 ha
- d. Lain-lain (tanah tandus, tanah pasir) : 1m²/ha

c. Kondisi Sosial Keagamaan

Berdasarkan catatan yang terdapat di kantor kepala Desa Ngepeh dari seluruh jumlah penduduknya, rata-rata adalah beragama Islam. Hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut oleh mayoritas penduduk di daerah penelitian, sangat mendalam pengaruhnya terhadap kehidupan masyarakat. Selain itu juga mempunyai fasilitas keagamaan yang sangat lengkap, hal ini dibuktikan dengan telah dibangunnya pondok, masjid dan mushola. Selain itu terdapat pula Taman Kanak-Kanak, Madrasah Ibtidiyah, Madrasah Tsanawiyah, Madrasah Aliyah dan Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPQ).

Tabel 1. 4

Sarana Ibadah Desa Ngepeh

No	Keterangan	Jumlah
1.	Masjid	2
2.	Mushola	7
3.	Wihara	-
4.	Gereja	-
5.	Pura	-

Untuk sarana masjid/musholla/langgar : 1875 m²

Tabel 1. 5

Keadaan Keagamaan

No	Agama	Jumlah
1	Islam	7434
2	Katholik	-
3	Protestan	2
4	Hindu	-
5	Budha	-

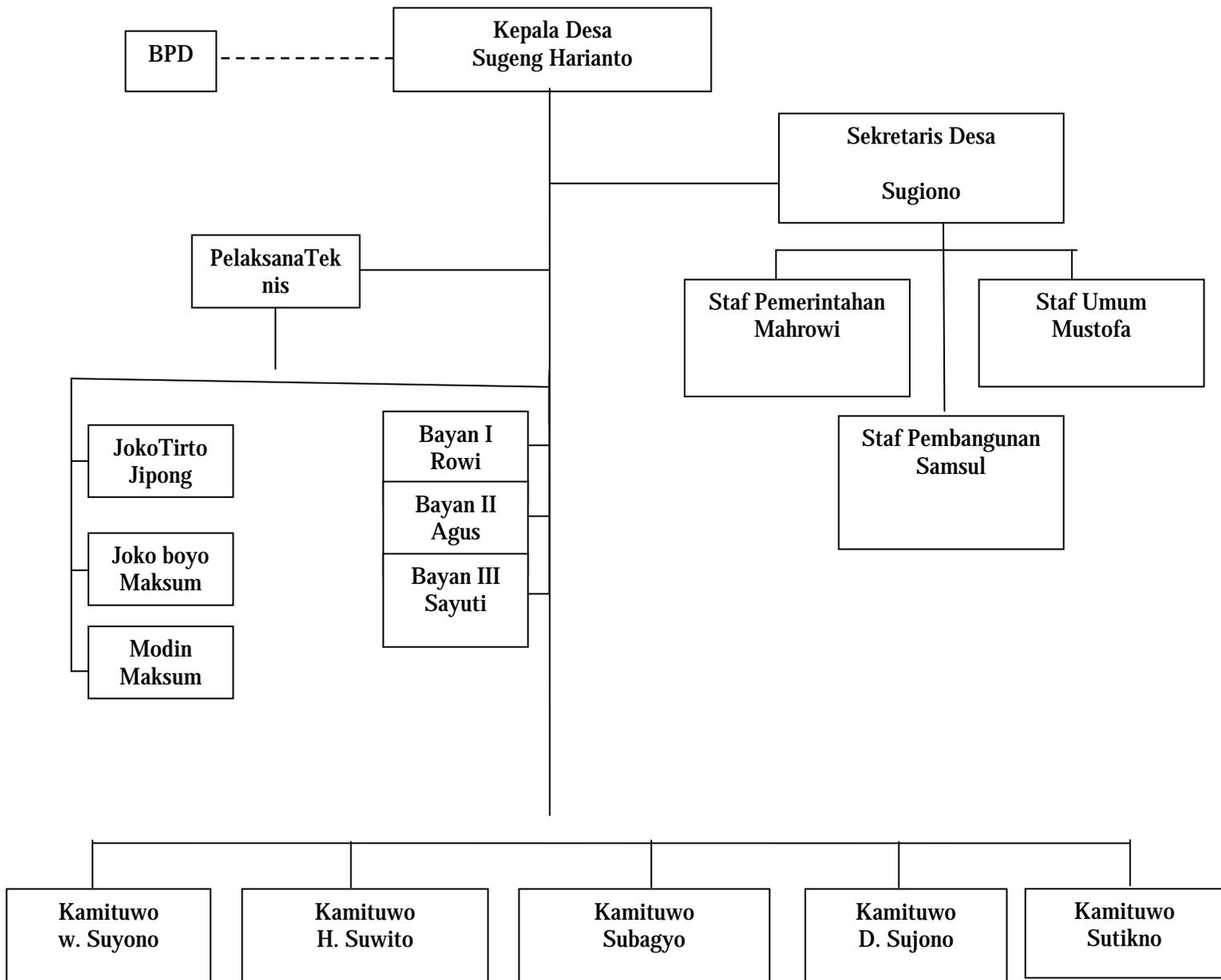
d. Keadaan Sosial Pendidikan

No	Tingkat pendidikan	Jumlah
1	Belum Sekolah	627
2	Tidak Tamat Sekolah Dasar	42
3	Tamat SD /Sederajat	423
4	Tamat SMP/Sederajat	3724
5	Tamat SMA/Sederajat	1317
6	Tamat Akademi Sederajat	45
7	Tamat Perguruan Tinggi Sederajat	215
8	Buta huruf	77

Dari tabel di atas dapat terlihat jelas bahwa tingkat pendidikan penduduk Desa Ngepeh Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk kebanyakan penduduknya berpendidikan, mulai dari SD, SMP dan SMA yang jumlahnya relative banyak, serta adanya tingkat lanjutan yakni dari alumni akademi sederajat dan Tamat perguruan tinggi sederajat, yang jumlahnya juga tidak sedikit namun dapat disimpulkan bahwa penduduk Desa Ngepeh Kecamatan

Loceret Kabupaten Nganjuk adalah masyarakat yang masih memikirkan masalah pendidikan untuk masa depan yang lebih baik.

STRUKTUR ORGANISASI PEMERINTAH DESA



B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Menyertakan Tanamannya Di Desa Ngepeh Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk

1. Faktor yang Melatar Belakang Jual Beli Tanah Pekarangan Tanpa Menyertakan Tanamannya.

Jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya banyak dipraktikkan di Desa Ngepeh, karena disebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertama faktor ekonomi yang mendesak serta tingginya kebutuhan hidup yang kadang membuat penghasilan sehari-hari tidak bisa mencukupi kebutuhan. Sehingga masyarakat banyak mengambil alternatif untuk dapat cepat memenuhi kebutuhannya termasuk dalam hal ini adalah dengan cara menjual tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya, dengan begitu masih bisa dimanfaatkan tanamannya walaupun 1 musim sekali, hasil penjualan untuk membeli tanah lagi walaupun hanya beberapa ru (beberapa hektar), namun masih cukup untuk memenuhi kebutuhan.¹

Pekarangan adalah tanah di sekitar perumahan, kebanyakan berpagar keliling, dan biasanya ditanami padat dengan beraneka macam tanaman semusim maupun tanaman tahunan untuk keperluan

¹ Bapak Soekardi, *Wawancara*, selaku pihak Penjual, Tgl 27 Juli 2010

sendiri sehari-hari dan untuk diperdagangkan. Pekarangan kebanyakan saling berdekatan, dan bersama-sama membentuk kampung, dukuh, atau Desa. Usaha di pekarangan jika dikelola secara intensif sesuai dengan potensi pekarangan, disamping dapat memenuhi kebutuhan konsumsi rumah tangga, juga dapat memberikan sumbangan pendapatan bagi keluarga.

Pada umumnya setiap keluarga mempunyai rumah dan setiap rumah mempunyai pekarangan, dari yang sempit sampai kepada yang luas. Jika ditelaah pekarangan mempunyai banyak fungsi. Setiap orang selalu mengidamkan keluarga sejahtera dan menginginkan tinggal dirumah dengan lingkungan yang ideal. Disamping itu, biasanya keluarga itu memelihara ternak, dimana kotoran ternak itu dapat pula menjadi pupuk untuk tanaman yang ada. Artinya pekarangan adalah sebidang tanah disekitar rumah yang terbatas sering dipagar ada juga yang tidak dipagar, biasanya ditanami dengan beranekaragam jenis ada yang berumur panjang, berumur pendek, menjalar, memanjat, semak, pohon rendah dan tinggi serta terdapat ternak.

Lahan pekarangan sudah lama dikenal dan memiliki fungsi multiguna. Fungsi pekarangan adalah untuk menghasilkan :

- (1) Bahan makan sebagai tambahan hasil sawah dan tegalnya;
- (2) Sayur dan buah-buahan;
- (3) Unggas, ternak dan ikan;
- (4) Rempah, bumbu-bumbu dan wangi-wangian;
- (5) Bahan kerajinan tangan;
- (7) Uang tunai.

Dari data lapangan diketahui banyak tanah pekarangan pada umumnya ditanamami dengan tanaman berumur panjang, Menurut pembeli, yang melatar belakangi transaksi jual beli tanah pekarangan ini adalah harga tanah yang relatif murah dimana penjual menyerahkan tanah untuk digunakan sesuai keperluan pembeli tetapi tanaman yang berada di pekarangan tersebut masih berstatus milik penjual.

Menjual adalah memindahkan hak milik kepada orang lain dengan harga, sedangkan membeli yaitu menerimanya. Allah telah menjelaskan dalam kitab-Nya yang mulia demikian pula Nabi shalallahu 'alaihi wasallam dalam sunnahnya yang suci beberapa hukum muamalah, karena butuhnya manusia akan hal itu, dan karena butuhnya manusia kepada makanan yang dengannya akan menguatkan tubuh, demikian pula butuhnya kepada pakaian, tempat tinggal, kendaraan dan sebagainya dari berbagai kepentingan hidup serta kesempurnaanya.

Islam melihat konsep jual beli itu sebagai suatu alat untuk menjadikan manusia itu semakin dewasa dalam berpola pikir dan melakukan berbagai aktivitas, termasuk aktivitas ekonomi.

Menurut penulis jika ada transaksi jual beli tanah tanpa tanaman yang ada maka statusnya menjadi milik pembeli tanah sedangkan tanaman tadi berstatus sewa lahan. Dari adanya penetapan syarat tersebut terjadi perbedaan antara tokoh agama setempat, ada yang membolehkan dan ada juga yang mengatakan dalam jual beli seperti kasus diatas maka semua yang ada di pekarangan tersebut baik di dalam tanah ataupun diatasnya seharusnya menjadi hak pembeli.

2. Proses Transaksi Jual Beli Tanah Pekarangan.

a. Tata Cara Akad Dalam Jual Beli Tanah Tanah Pekarangan

Tata cara akad dalam jual beli tanah tanah pekarangan yang terjadi di Desa Ngepeh Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk adalah sebagai berikut:

Ijab qabul perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi yang mengikat antara kedua belah pihak seperti halnya akad dalam jual beli, walaupun ada kalanya ijab qabul hanya berupa isyarat yang menunjukkan kerelaan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini ijab qabul pada

transaksi jual beli tanah pekarangan yang diperoleh dari pengamatan lapangan adalah:

a) Adanya ijab dari pelaksana atau pengurus yang memberikan harga yang ditawarkan kepada para pembeli dengan nominasi harga yang jelas.

b). Adanya qabul yang harus ditanggung dan dibayar oleh pembeli sesuai dengan kesanggupan besarnya luas pekarangan yang dibayarkan.

c). Adanya kesepakatan yang diambil akibat ijab dan qabul, yaitu dalam hal pembayaran dengan cara diangsur tiap bulannya. Dalam melakukan ijab qabul pada transaksi jual beli tanah pekarangan dilakukan secara lisan. Pelaksanaan ijab qabul dilakukan dalam satu majelis ketika terjadinya akad. Kedua belah pihak melakukan kesepakatan akan terjadinya transaksi jual beli tanah pekarangan pada saat itu juga, yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli, yang hadir bersama membicarakan masalah jual beli tanah pekarangan tersebut.

b. Cara Melakukan Pembayaran Jual Beli Tanah Pekarangan Tanpa Menyertakan Tanamannya

Sebagaimana hasil penelitian yang telah dilakukan di Desa Ngepeh, bahwa yang menjadi salah satu obyek dari jual beli ini adalah tanah pekarangan adalah tanaman berumur panjang, seperti pohon mangga, dimana pohon mangga tersebut diKecualikan, hal ini disebabkan

karena sebagai sumber pendapatan tahunan penduduk Desa Ngepeh. Pohon mangga di Desa ini kebanyakan di tanam di daerah kering seperti di kebun atau pekarangan rumah ada juga yang ditanam di pinggiran sawah juga di depan rumah.

Jual beli tanah pekarangan mempunyai dua macam cara pembayarannya, ada yang membeli tanah pekarangan itu secara tunai dan ada yang membeli secara kredit. Pembelian tanah pekarangan secara tunai tentu tidak menjadi persoalan dalam hal pembayarannya karena setelah akad jual beli disepakati maka pembayaran langsung dilakukan seketika itu juga. Tetapi untuk pembayaran tanah pekarangan secara kredit harus ada perjanjian khusus terkait jumlah angsuran dan batasan waktu pembayaran, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Dalam kasus yang terjadi di Desa ngepeh pembayaran dilakukan dengan cara dicicil tiap bulan.²

C. Pandangan Tokoh Agama Dalam Praktik Transaksi Jual Beli Tanah Pekarangan Tanpa Menyertakan Tanamannya di Desa Ngepeh Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk

1. Kiai

² Bapak Solikin, *Wawancara*, Selaku Pihak Pembeli, Tgl 27 Juli 2010

a. Menurut Pendapat Kiai Abdul Manan

Latar belakang beliau adalah sesepoh yang ada di Desa Ngepeh, Beliau menjadi panutan Masyarakat sekitar, beliau juga ta'mir masjid. Menurut beliau cara jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya di Desa Ngepeh ini dilihat dari segi akadnya dimana bila dalam akad tersebut ada perjanjian bahwa tanah tersebut di jual tapi tidak termasuk tanamannya kemudian pembeli menyetujuinya maka tidak ada masalah karena pada dasarnya dalam jual beli harus ridha satu sama lain.³

b. Menurut Pendapat Kiai H. Ghufron Asnawi

Beliau adalah orang yang disegani di Desa Ngepeh yang mana beliau sebagai putra angkat KH> Mansur Sholeh dimana sebelum wafatnya beliau adalah Imam Pondok Pesantren Mojosari. KH. Ghufron Asnawi berpendapat, bahwa dalam jual beli tanah yang ada tanamannya terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar penjual dan pembeli merasa sama-sama saling diuntungkan sehingga tidak akan terjadi penyesalan di kemudian hari, berikut syarat-syarat yang disampaikan oleh beliau:

³ Kiai Kiai Abdul Manan, *Wawancara*, Desa Ngepeh, 29 Juli 2010

- a. Tanamannya di tebang terlebih dahulu jika yang dijual hanya tanahnya
- b. Jika tanaman berupa padi, jagung dan sejenisnya maka harus dipanen terlebih dahulu atau dijual semuanya termasuk tanamannya.

Dengan demikian menurut beliau bahwa menjual tanah tanpa menyertakan tanamannya tidak sah karena tidak sesuai dengan syarat jual beli sebagaimana pendapat yang disampaikan oleh beliau diatas.⁴

c. Menurut Kiai Malikul Anwar

Latar belakang beliau adalah pemimpinn santri yang ada di Pondok Pesantren Mojosari, dan ikut berkecimpung dalam organisasi NU, serta sebagai ustad yang ada disana.

Menurut beliau, jual beli tanah tanpa menyertakan tanamannya ditinjau terlebih dahulu dari segi manfaat dan madharatnya dari tanaman tersebut, jika tanaman tersebut di manfaatkan oleh orang yang membeli tanah maka jual beli tersebut tidak ada masalah dalam hal ini diartikan sebagai jual beli yang sah, namun jika tanaman tersebut dibiarkan saja

⁴ H. Ghufron Asnawi, *Wawancara*, Desa Ngepeh, 30 Juli 2010

atau tidak diambil manfaatnya oleh pembeli maka jual beli tersebut tidak sah.⁵

2. Tokoh Masyarakat

a. Menurut Bapak Susilo

Beliau merupakan Ta'mir Masjid, dari hasil wawancara dengan beliau diperoleh keterangan bahwa praktik jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya di Desa Ngepeh benar adanya. Dalam hal jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya di Desa Ngepeh, tersebut menurut pendapat beliau adalah boleh-boleh saja karena telah adanya suatu kerelaan atau keridhaan antara dua pihak ketika melakukan ijab qabul.⁶

b. Menurut Bapak Kholifah

Beliau merupakan salah satu Ustadz yang mengajar di Madrasah, dan di anggap mempunyai pengetahuan hukum islam lebih oleh masyarakat juga dipercayakan untuk mengajar Madrasah, Menurut pendapat beliau jual beli tanah pekarangan tanpa menyertakan tanamannya di Desa Ngepeh dibolehkan, selama masing-masing

⁵ Kiai Malikul Anwar, *Wawancara*, Ngepeh, 1 Agustus 2010

⁶ Bapak Susilo, *Wawancara*, Desa Ngepeh, 30 Juli 2010

pihak baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli ada kerelaan, dan tidak adanya unsur penipuan yang merugikan salah satu pihak.⁷

⁷ Bapak Kholifah, *Wawancara*, Desa Ngepeh, 30 Juli 2010