

BAB III

PRAKTEK JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM TAHUNAN DI DESA SENYUBUK KAB. BELITUNG TIMUR

A. Gambaran Umum Desa Senyubuk

1. Keadaan geografis Desa Senyubuk⁶⁶

Pada bab ini akan diuraikan tentang obyek penelitian dengan tujuan untuk menggambarkan obyek penelitian secara global, dimana obyek yang penulis amati adalah tentang praktek transaksi jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur. Untuk obyek lebih jelas akan diuraikan hal-hal sebagai berikut :

a) Letak Geografis

Desa Senyubuk merupakan salah satu desa yang secara administratif berada di wilayah Kecamatan Kelapa kampit Kabupaten Belitung Timur Propinsi Kepulauan Bangka Belitung. Masyarakat setempat lebih populer menyebut nama desa Senyubuk dengan sebutan desa senyubok.

Kondisi geografis Desa Senyubuk berada dalam wilayah Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur dengan Luas 8.032,29 hektar yang tersebar di (5) lima dusun dengan batas- batas Desa Senyubuk sebagai berikut :

⁶⁶ Profil Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur, 2019, hlm. 2.

Tabel 3.1

Batas wilayah Desa Senyubuk

| Batas | Desa / Kelurahan | Kecamatan |
|-----------------|--------------------|---------------|
| Sebelah Utara | Laut China Selatan | - |
| Sebelah Selatan | Desa Renggiang | Gantung |
| Sebelah Timur | Desa Pembaharuan | Kelapa Kampit |
| Sebelah Barat | Desa Mentawak | Kelapa Kampit |

b) Luas wilayah Desa Senyubuk menurut penggunaan⁶⁷

Tabel 3.2

Data luas wilayah Desa Senyubuk menurut penggunaan

| No | Penggunaan | Luas (Ha) |
|------------|------------------------|-----------|
| 1 | Pemukiman | + 205,01 |
| 2 | Perkebunan | ± 296 |
| 3 | Kuburan | ± 4 |
| 4 | Pekarangan | ± 115 |
| 5 | Taman | ± 0,8 |
| 6 | Perkantoran | ± 0,155 |
| 7 | Prasarana umum lainnya | ±15,5 |
| Total luas | | ± 636,465 |

(Sumber data dari monografi tahun 2019)

⁶⁷ RPJM Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit, 2019, hlm. 2.

c) Struktur Pemerintahan Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur periode 2016 – 2022.⁶⁸

Struktur Organisasi Pemerintah Desa Senyubuk masih dalam proses untuk kearah Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 84 tahun 2015 tentang susunan organisasi dan tata kerja Pemerintah Desa. Adapun struktur organisasi pemerintah Desa Senyubuk pada saat ini adalah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi dengan keadaan desa pada saat ini.

Pemerintah Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa. Perangkat desa terdiri atas sekretariat Desa, pelaksana kewilayahan dan pelaksana teknis. Perangkat Desa berkedudukan sebagai unsur pembantu kepala desa.

Sekretariat Desa dibantu oleh unsur staf sekretariat yang bertugas membantu kepala desa dalam bidang administrasi pemerintahan. Berikut susunan Organisasi Pemerintahan Desa Senyubuk dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 3.3

Perangkat Desa Senyubuk

| No. | Jabatan | Nama |
|-----|-----------------|----------------|
| 1. | Kepala Desa | Annasrul Hakim |
| 2. | Sekretaris Desa | Zuraida |

⁶⁸ RPJM Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit, 2019, hlm. 23.

| | | |
|-----|---|-------------------|
| 3. | Kaur Pemerintahan | Arizal Nopiansyah |
| 4. | Kaur Umum | Etti Rostina |
| 5. | Kaur Keuangan | Wahyu Qodriaty |
| 6. | Kasi Pemerintahan & Pelaksanaan Pembangunan | Setiawan |
| 7. | Kasi Pembinaan Kemasyarakatan dan Pemberdayaan Masyarakat | Henni Susmita |
| 8. | Staf Sekretariat | Citra Sanwa |
| 9. | Staf Sekretariat | Ferdiansyah |
| 10. | Staf Sekretariat/ Bendahara | Tarmizi TB |

2. Keadaan sosial ekonomi Desa Senyubuk⁶⁹

Tabel 3.4

Keadaan Sosial Pendidikan

| No | Tingkat Pendidikan | Laki – Laki | Perempuan |
|----|---|-------------|-----------|
| 1 | Usia 3 – 6 tahun yang belum masuk TK | 102 orang | 103 orang |
| 2 | Usia 3 – 6 tahun yang sedang TK/ Play Group | 39 orang | 54 orang |
| 3 | Usia 7 – 18 tahun yang tidak pernah sekolah | 2 orang | 2 orang |
| 4 | Usia 7 – 18 tahun yang sedang sekolah | 560 orang | 451 orang |

⁶⁹ RPJM Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit, 2019, hlm. 32.

| | | | |
|--------------|---|------------|------------|
| 5 | Usia 18 – 56 tahun tidak pernah sekolah | 6 orang | 4 orang |
| 6 | Usia 18 – 56 tahun pernah SD tapi tidak tamat | 15 orang | 18 orang |
| 7 | Tamat SD / sederajat | 633 orang | 665 orang |
| 8 | Jumlah usia 12 – 56 tahun tidak taman SLTP | 61 orang | 59 orang |
| 9 | Jumlah usia 18 – 56 tahun tidak taman SLTA | 56 orang | 52 orang |
| 10 | SMP / sederajat | 355 orang | 302 orang |
| 11 | SMA / sederajat | 564 orang | 433 orang |
| 12 | D1 / sederajat | 9 orang | 3 orang |
| 13 | D2 / sederajat | 25 orang | 11 orang |
| 14 | D3 / sederajat | 28 orang | 39 orang |
| 15 | S1 / sederajat | 91 orang | 89 orang |
| 16 | S2 / sederajat | 4 orang | 7 orang |
| 17 | SLB B | - | 1 orang |
| Jumlah | | 2062 orang | 2016 orang |
| Jumlah Total | | 4108 orang | |

(Sumber data dari RPJM Desa Senyubuk 2019)

Berdasarkan tabel di atas, terlihat jelas bahwa tingkat pendidikan penduduk Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur kebanyakan penduduknya berpendidikan, mulai dari taman kanak-kanak, sekolah dasar, SMP/SLTP, dan SMA/SLTA yang jumlahnya tidak sedikit, serta adanya tingkat lanjutan yakni dari D1, D2, D3, S1, dan S2

yang jumlahnya juga tidak sedikit. Disini dapat disimpulkan bahwa penduduk Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur adalah masyarakat yang masih memikirkan masalah pendidikan.

Tabel 3.5

Keadaan Sosial Ekonomi

| No | Mata Pencaharian Pokok | Jumlah |
|----|---------------------------------|-----------|
| 1 | Petani | 68 orang |
| 2 | Pegawai Negeri Sipil | 124 orang |
| 3 | Pengrajin industri rumah tangga | 2 orang |
| 4 | Pedagang keliling | 16 orang |
| 5 | Peternak | 34 orang |
| 6 | Nelayan | 38 orang |
| 7 | Montir | 7 orang |
| 8 | Bidan swasta | 1 orang |
| 9 | Pembantu rumah tangga | 6 orang |
| 10 | TNI | 4 orang |
| 11 | POLRI | 7 orang |
| 12 | Pensiunan PNS/TNI/POLRI | 142 orang |
| 13 | Pengusaha kecil dan menengah | 64 orang |
| 14 | Pengacara | 1 orang |
| 15 | Pengusaha besar | 1 orang |
| 16 | Karyawan perusahaan swasta | 415 orang |
| 17 | Karyawan perusahaan pemerintah | 6 orang |

| | | |
|--------|--------------------|------------|
| 18 | Buruh pertambangan | 51 orang |
| 19 | Sopir | 21 orang |
| 20 | Honorer | 60 orang |
| 21 | Buruh harian lepas | 434 orang |
| 22 | Tukang kayu | 9 orang |
| 23 | Tukang jahit | 8 orang |
| 24 | Tukang cukur | 5 orang |
| 25 | Tukang pijat | 1 orang |
| 26 | Tukang gali sumur | 5 orang |
| 27 | Pelajar | 657 orang |
| 28 | IRT | 968 orang |
| Jumlah | | 3158 orang |

(Sumber data dari monografi tahun 2019)

Berdasarkan tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa penduduk Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari sebagian besar berusaha dalam bidang buruh harian lepas, karyawan perusahaan swasta, Pegawai Negeri Sipil, petani, nelayan, dan lain-lain.

Walaupun pekerjaan sebagai petani tidak tergolong banyak sebagai mata pencaharian pokok penduduk Desa Senyubuk, tetapi pada kenyataannya masih banyak warga Desa Senyubuk yang bergerak

dalam bidang pertanian sebagai usaha sampingan dari mata pencaharian pokok yang mereka jalani.⁷⁰

3. Keadaan keagamaan Desa Senyubuk

Agama Islam adalah agama yang universal, ajarannya menyeluruh meliputi semua aspek kehidupan manusia yang berlaku di setiap tempat dan masa.⁷¹ Begitu pula dengan masyarakat Desa Senyubuk, yang mayoritas masyarakatnya beragama Islam. Ajaran agama telah membudaya dalam tata kehidupan mereka, sehingga segala aktifitas kebudayaan yang ada dalam masyarakat mencerminkan nilai Islam.

Berikut data agama Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit :

Tabel 3.6

Agama Desa Senyubuk

| No | Agama | Jumlah |
|--------|-----------|------------|
| 1 | Islam | 3985 orang |
| 2 | Kristen | 57 orang |
| 3 | Katholik | 28 orang |
| 4 | Hindu | 29 orang |
| 5 | Budha | 8 orang |
| 6 | Khonghucu | 1 orang |
| Jumlah | | 4108 orang |

(Sumber data dari monografi tahun 2019)

⁷⁰ Profil Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur, 2019, hlm. 52.

⁷¹ Ahmad Gunawan, *Posisi dan metode Ijtihad Yusuf Qaradawi tentang Fisabilillah sebagai Asnaf Mustahiq*, Jurnal Peradaban dan Hukum Islam Vol. 2. No 1, Maret 2019, hlm. 69.

Adapun kegiatan rutinitas Desa Senyubuk yang diadakan di masing – masing dusun yaitu :⁷²

- 1) Tahlilan yang dilakukan setiap malam jumat oleh kelompok masyarakat di Masjid.
- 2) Setiap minggu diadakan tahlilan baca Qur'an oleh kelompok tahlilan perempuan yang dilaksanakan di Masjid Al-Falah.
- 3) *Manaqiban* (Syukuran). Masyarakat Desa Senyubuk juga melakukan syukuran. *Manaqiban* dilakukan oleh masyarakat Desa Senyubuk yang memiliki hajat tertentu, misalnya acara pernikahan, *aqiqah*, *khitanan*, syukuran pribadi penduduk dan lain sebagainya.

B. Faktor Yang Melatarbelakangi Jual Beli Tanah Dengan Sistem Tahunan Di Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur.

Jual beli tanah dengan sistem tahunan masih sering dilakukan oleh masyarakat Desa Senyubuk. Hal tersebut disebabkan oleh berbagai macam faktor, terutama faktor ekonomi serta tingginya kebutuhan hidup yang kadang membuat penghasilan sehari-hari tidak bisa mencukupi kebutuhan, misalnya kebutuhan sekolah anak, kebutuhan biaya berobat serta kebutuhan lainnya. Sehingga masyarakat banyak mengambil alternatif untuk dapat cepat memenuhi kebutuhannya termasuk dengan cara menjual tanah dengan sistem tahunan.⁷³

Faktor kedua yaitu karena banyaknya lahan yang tidak dikelola ataupun mereka tidak memiliki waktu untuk mengelolah tanahnya sendiri

⁷² Profil Desa Senyubuk Kecamatan Kelapa Kampit Kabupaten Belitung Timur, 2019, hlm. 19.

⁷³ Wawancara dengan pak Usuf, Warga Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur, di Desa Senyubuk tanggal 29 Mei 2020.

karena berbagai macam kesibukan pekerjaan atau lainnya. Hal tersebut mendorong si pemilik tanah untuk menjual tanahnya namun dengan sistem tahunan dan kedua faktor inilah yang menjadi latar belakang masyarakat Desa Senyubuk melakukan jual beli tanah tahunan.⁷⁴

C. Proses Jual Beli Tanah Tahunan⁷⁵

Adapun tahapan – tahapan dalam jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk yakni sebagai berikut :

1. Tahap mencari pembeli

Untuk mendapatkan pembeli, penjual biasanya menawarkan tanahnya kepada para warga atau orang yang memang sudah biasa membeli tanah untuk dikelola.

2. Tahap penetapan harga

Masalah harga dalam jual beli tanah tahunan ini didasarkan pada luas tanah yang dimiliki oleh penjual. Adapun harga di setiap dusunnya berbeda, karena adanya faktor pengairan.

Dalam penetapan harga jual beli tanah tahunan biasanya terjadi tawar menawar yang nantinya akan mewujudkan kesepakatan harga antara pembeli dan penjual.

3. Tahap melakukan ijab qabul

Ijab qabul dalam kegiatan jual beli tanah tahunan di Desa Senyubuk yakni dilakukan dengan kebiasaan ucapan yang mengandung makna jual beli. Yang mana baik pembeli maupun penjual mengucapkan

⁷⁴ Wawancara dengan pak Usman, Warga Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur, di Desa Senyubuk tanggal 30 Mei 2020.

⁷⁵ Wawancara dengan Ibu Marini, Warga Desa Senyubuk Kab. Belitung Timur, di Desa Senyubuk tanggal 12 Juni 2020.

lafadz yang jelas. Contoh : si penjual mengucapkan *"saya jual tanah ini dengan sistem tahunan dengan harga sekian dan waktu penggunaan tanah selama sekian"*. Dan pembeli mengucapkan lafadz *"saya akan membeli tanah tersebut secara tahunan dengan harga sekian dan penggunaan tanah selama sekian"*. Dengan demikian proses jual beli telah terlaksanakan.

4. Tahap penyerahan kembali tanah

Hasil wawancara menunjukkan bahwa penyerahan kembali objek jual beli tanah tahunan biasanya dilakukan oleh penjual yang datang kepada pembeli untuk memberitahukan bahwa perjanjian tanah sudah habis atau biasanya pembeli yang datang kepada penjual untuk menyerahkan lagi tanahnya kepada penjual dengan cara dibeli kembali oleh si penjual seharga harga awal penjualan.