

BAB III

PRAKTIK PEMBERIAN IMBALAN DALAM PENJUALAN TANAH DI DESA SINDANGSUKA KABUPATEN GARUT

A. Gambaran Umum Desa Sindangsuka

1. Sejarah Desa Sindangsuka⁶¹

Sindangsuka merupakan salah satu desa di kecamatan Cibatuh, Garut, Jawa Barat, Indonesia. Sebelum terbentuknya desa Sindangsuka, semula wilayah tersebut terbagi atas tiga desa yaitu, desa Cigalumpit, desa Cikarag (salah satu kampung yang sekarang menjadi wilayah desa Mekarsari) dan desa Pasirlaja.

Kemudian desa Cigalumpit dihapus dengan alasan jumlah penduduk yang kurang begitu banyak dan wilayahnya pun akhirnya disatukan dengan desa Pasirlaja. Seiring waktu dimasa kepemimpinan Kuwu Jibja Yuda atau Lurah Hormat akhirnya mulai direncanakan penggabungan desa Pasirlaja dan desa Cikarag menjadi satu desa. Disitulah mulai dibahas para tokoh untuk mencari sebuah nama desa penggabungan tersebut.

Akhirnya dari gagasan seorang tokoh bernama Mukarta, warga kampung Cigalumpit, munculah sebuah nama Sindangsuka, yang artinya tamu yang datang ke wilayah itu akan merasa suka atau bahagia, demikian warga selaku tuan rumah yang dikunjungi merasa suka pula (bungah kanu datang, oge bungah kanu didatangan).

⁶¹ <https://desa-sindangsuka.blogspot.com/p/profil-desa-sinda.html> diakses pada tanggal 25 Juni 2019.

Luas wilayah desa Sindangsuka adalah 347,438 Ha, yang terdiri dari:

- Tanah Pekarangan dan Pemukiman : 21,053 Ha
- Tanah Tegalan dan Kebonan : 69,5 Ha
- Tanah Sawah : 114 Ha
- Hutan Rakyat : 134,109 Ha
- Lain-lain : 8,571 Ha

Desa Sindangsuka merupakan wilayah geografis yang tadah hujan, tidak ada jalur irigasi, sehingga lahan di Desa Sindangsuka tidak produktif. Tekstur tanah Desa Sindangsuka tidak stabil, yang mana pada saat musim hujan tanah-tanah darat yang berdekatan dengan aliran sungai rawan longsor. Di desa Sindangsuka banyak masyarakat yang melakukan transaksi penjualan tanah melalui perantara, karena kondisi tanah di desa tersebut tidak stabil. Kebanyakan 172 Ha merupakan lahan gambut, sehingga hal tersebut mengakibatkan tanah-tanah terjual. Lokasi desa Sindangsuka sangat strategis, sehingga dekat kemana-mana.

2. Letak Geografis Desa Sindangsuka Kabupaten Garut

Desa Sindangsuka merupakan salah satu Desa di wilayah Kecamatan Cibatu berlokasi di sebelah utara Ibu Kota Kecamatan, terletak pada ketinggian ± 600 meter di atas permukaan laut. Struktur tanah tersusun atas tanah vulkanik (di bagian utara), tanah endapan (di bagian tengah), dan tanah campuran (di bagian selatan), dengan suhu maksimum Desa Sindangsuka 20° celcius dan suhu minimum 12° celcius, dengan wilayah yang memiliki tipe alam bertopografi perbukitan. Adapun batas wilayah Desa Sindangsuka dapat diuraikan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Desa Limbangan Timur
- Sebelah Timur : Desa Mekarsari
- Sebelah Selatan : Desa Cibunar
- Sebelah Barat : Desa Cibiuk

Mengenai jarak tempuh dari Desa Sindangsuka dapat diuraikan sebagai berikut:

Ke Pemerintahan Pusat	: 200 Km
Ibu Kota Provinsi	: 60 Km
Ibu Kota Kabupaten	: 30 Km
Ke Kecamatan	: 5 Km

Sejak pertama kali didirikan Desa Sindangsuka memiliki 14 Kali melakukan Pemilihan Kepala Desa. Berikut nama kepala Desa Sindangsuka dari masa ke masa:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| a. Kuwu Jibja Yuda | h. Sobari |
| b. Rosadi | i. Aten |
| c. Anta Emor | j. Abdul Rochim |
| d. Tobiri | k. Obon Sobandi |
| e. Said | l. Awan Ruhiyat |
| f. Jewon | m. Turnawan |
| g. Emud | n. Ucu Sopian |

3. Demografis Desa Sindangsuka Kabupaten Garut

- a. Keadaan Sosial Desa Sindangsuka

Desa Sindangsuka mempunyai luas wilayah 347,348 Ha merupakan salah satu dari 11 Desa yang ada di wilayah Kecamatan Cibatu, terdiri dari

3 Dusun, 13 RW, dan 37 RT. Memiliki penduduk sebanyak 6.969 jiwa atau 2088 kepala keluarga yang terdiri dari 1819 KK laki-laki dan 269 KK Perempuan.

1) Jumlah Penduduk berdasarkan Tingkat Pendidikan

Tabel 3. 1

Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

No	Jenis Pendidikan	Jumlah
1	Paud	189 Orang
2	TK	233 Orang
3	SD, SMP, SMA	1.327 Orang
4	Tidak Pernah Sekolah	22 Orang
5	Tidak SMA	392 Orang
6	Tamat SMP	992 Orang
7	Tamat SMA	958 Orang
8	Tamat D1-D3	132 Orang
9	Tamat S1-S3	131 Orang
10	Tamat SLB A-C	4 Orang

Sumber: Monografi Desa, 2019.

2) Jumlah Penduduk berdasarkan Usia

Tabel 3. 2

Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia

1	Usia 0-12 Bulan	165 Orang
2	Usia 1-6 Tahun	723 Orang
3	Usia 7-12 Tahun	772 Orang
4	Usia 13-20 Tahun	1.005 Orang
5	Usia 21-35 Tahun	1.501 Orang
6	Usia 36-50 Tahun	1.451 Orang
7	Usia 51 Tahun keatas	1.349 Orang

Sumber: Monografi Desa, 2019.

b. Keadaan Ekonomi Desa Sindangsuka

1) Mata Pencaharian Penduduk

Tabel 3. 3**Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian**

1	Petani/ Buruh Tani	688 Orang
2	Pedagang	152 Orang
3	Peternak	30 Orang
4	Buruh Harian Lepas	5.156 Orang
5	Wiraswasta	400 Orang
6	Karyawan Swasta	350 Orang
7	PNS	62 Orang
8	POLRI/TNI	4 Orang
9	Pensiunan	72 Orang
10	Dokter/Perawat	1 Orang
11	Pengemudi	54 Orang
12	Perantara	15 Orang

Sumber: Monografi Desa, 2019.

2) Pola Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah di Desa Sindangsuka sebagian besar diperuntukan sebagai lahan bangunan.

3) Sarana dan Prasarana Desa

Kondisi sarana dan prasarana Desa Sindnagsuka secara garis besar adalah sebagai berikut :

Tabel 3. 4**Sarana dan Prasarana**

1	Balai Desa	1
2	PAUD	3
3	TK	5
4	SD	5
5	SMP / SLTP	1
7	Masjid	8
9	Lapangan Bola	1
10	Lapangan Volley	3
12	Lapangan Bulutangkis	3

13	Lapangan Tenis Meja	2
14	Puskesmas	1
15	Posyandu	13
16	Pos Kamling	5
17	Pemukaman Umum	13
18	Bidan	1

Sumber: Monografi Desa, 2019.

c. Kondisi Pemerintahan

Desa Sindangsuka dikepalai 1 orang kepala Desa, 1 orang sekretasis, 2 orang kaur, 3 orang kasi, 3 kepala dusun, dan 13 ketua RW.

d. Kehidupan Beragama Desa

Agama sangat penting bagi manusia, karena agama merupakan satu pola aqidah yang mencakup unsur kepercayaan. Kehidupan keagamaan yang dilaksanakan masyarakat Desa Sindangsuka cukup baik dan penduduknya mayoritas beragama Islam dan tidak ada satupun masyarakat Desa Sindangsuka yang non Islam.

Diantara kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Sindangsuka di Mesjid yaitu dengan cara mengisi pengajian rutin yang dilakukan pada malam Jum'at dan juga pengajian seminggu tiga kali yang dilaksanakan pada hari senin, kamis dan sabtu. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Sindangsuka selalu mengikuti dan melakukan kegiatan keagamaan.

4. Visi dan Misi

a. Visi

Visi adalah suatu gambaran yang menantang, tentang keadaan masa depan yang diinginkan dengan melihat potensi dan kebutuhan desa. Penyusunan visi desa Sindangsuka dilakukan dengan pendekatan

partisipatif, melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan di desa Sindangsuka seperti Pemerintah Desa, BPD, Tokoh Masyarakat, Tokoh Agama, Lembaga Masyarakat Desa pada umumnya.

“Mewujudkan Tata Kelola Pemerintahan yang Bersih dan Bertanggung Jawab Guna Menciptakan Masyarakat Desa yang Mandiri dan Islami”

b. Misi

- 1) Meningkatkan kerukunan serta toleransi dalam beragama, sehingga kehidupan nyaman dan tentram dapat terwujud.
- 2) Mengoptimalkan tugas, wewenang dan fungsi struktural pemerintahan desa.
- 3) Menciptakan Sumber Daya Manusia yang kokoh, memajukan pembangunan yang pantas serta mewujudkan kehidupan masyarakat yang berkualitas.
- 4) Bekerjasama dengan tokoh masyarakat, tokoh agama dan pemuda dalam membina kehidupan masyarakat yang lebih baik, yang tidak bertentangan dengan Pancasila Dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai jati diri bangsa.
- 5) Melestarikan hal yang telah dicapai, mengejar ketertinggalan yang belum tercapai yang dilandasi kepantasan bagi masyarakat serta patut dengan lingkungan.

B. Pelaksanaan Pemberian Imbalan Penjualan Tanah Desa Sindangsuka Kabupaten Garut

Masyarakat di Desa Sindangsuka merupakan masyarakat yang bermata pencaharian utama dibidang pertanian, baik itu ladang, persawahan, kebun dan lain sebagainya. Berdasarkan hasil observasi penulis di lapangan kebanyakan masyarakat Sindangsuka mempunyai lahan tanah yang menjadi incaran para investor. Disini pemilik tanah dalam menjual tanahnya melalui perantara orang lain sebagai wakil untuk membantunya dalam menjual tanah agar tanah miliknya terjual. Hal ini merupakan suatu kerjasama saling membantu.

Penjualan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Sindangsuka dilakukan oleh orang yang berakal sehat dan bebas tidak ada paksaan dari orang lain. Dari data yang diperoleh bahwa kebanyakan yang melakukan penjualan tanah seperti ini dilakukan antar sesama saudara, teman dan tetangga yang berprofesi dalam penjualan tanah.

Pelaksanaan penjualan tanah yang terjadi di Desa Sindangsuka dilakukan seperti masyarakat pada umumnya. Hal ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat di desa tersebut. Dalam pelaksanaan penjualan tanah ini diawali dengan adanya perjanjian. Disini perantara mendatangi rumah-rumah pemilik tanah lalu menawarkan kepada para investor dan melakukan negosiasi. Perantara telah diberi kepercayaan untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan penjualan tanah dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk terselenggaranya transaksi penjualan tanah dengan aman dan utuh sampai selesai. Namun, diawal perjanjian besaran imbalan yang diberikan pemilik tanah untuk orang yang menjual tanah

tidak disebutkan, dan imbalan tersebut akan diberikan setelah pekerjaannya selesai.

Menurut pemilik tanah, dengan adanya perantara maka proses penjualan tanah akan cepat terselesaikan dan pemilik tanah juga tidak harus mengeluarkan tenaganya sendiri untuk melakukan promosi tentang penjualan tanah. Demikian juga dengan orang yang menjual tanah, ia mendapatkan penghasilan untuk kebutuhan hidupnya karena setiap melakukan pekerjaan tersebut ia akan mendapatkan imbalan sebagai bayaran dari hasil kerjanya.⁶²

Sebagaimana penuturan dari Bapak Wawan sebagai pemilik tanah, beliau mengatakan “saya menyerahkan suatu pekerjaan tersebut kepada orang lain disebabkan kurangnya waktu untuk melakukan sendiri pekerjaan tersebut, dan dengan melalui perantara maka akan mempermudah akses penjualan tanah”

Dari beberapa wawancara tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa alasan para pemilik tanah menyerahkan urusannya tersebut kepada orang lain, yaitu karena kurangnya waktu, disebabkan kesibukan pekerjaan diluar rumah dan jarang bertempat tinggal disana, sehingga mereka mempercayai kepada orang yang sudah berpengalaman dalam transaksi penjualan tanah.

Masyarakat pada umumnya sebagai perantara dalam melakukan pekerjaan tersebut disebabkan karena sebagian dari mereka bekerja sebagai tukang. Hal seperti ini yang diungkapkan oleh salah seorang perantara yaitu bapak Mami yang ditemui pada tanggal 12 Juli 2019 mengatakan bahwa ia melakukan pekerjaan itu karena memiliki banyak waktu senggang. Selain mendapatkan imbalan

⁶² Wawancara dengan Bapak Sarman warga Desa Sindangsuka sebagai pemilik tanah, pada tanggal 11 Juli 2019, Pkl. 15.45 WIB.

penghasilan untuk mencukupi kebutuhan keluarga ia juga merasa senang bisa membantu orang lain” demikian menurut penuturannya.⁶³

Seperti yang disampaikan bapak Ajid sebagai seorang perantara dalam penjualan tanah, menurut penuturan beliau yaitu “saya berprofesi sebagai pegawai perangkat desa dan saya sekaligus sebagai seorang perantara dalam penjualan tanah. Saya melakukan pekerjaan tersebut agar mendapatkan penghasilan tambahan untuk memenuhi kebutuhan keluarga, seperti biaya sekolah anak-anak saya, demi memenuhi kebutuhan tersebut tidak cukup hanya menjadi seorang pegawai perangkat desa yang berpenghasilan kecil dan hanya sebulan sekali, sehingga saya melakukan pekerjaan menjadi seorang perantara dalam penjualan tanah. Saya melakukan pekerjaan tersebut karena keuntungan dari pekerjaan tersebut lumayan untuk kebutuhan keluarga. Hitung-hitung untuk saling membantu sesama masyarakat. Karena saling tolong menolong itu adalah salah satu anjuran dari Allah Swt.”⁶⁴

Berkaitan dengan hasil wawancara dengan perantara dalam penjualan tanah tersebut, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa alasan perantara melakukan pekerjaan penjualan tanah di Sindangsuka dapat disebabkan oleh beberapa hal. Pertama yaitu karena alasan sosial, artinya para perantara melakukan perwakilan tersebut karena bermaksud untuk saling menolong atau membantu pemilik tanah dalam menjual tanahnya, dalam hal ini perantara sudah tahu letak tanah-tanah yang ada di Desa Sindangsuka.

⁶³ Wawancara dengan Bapak Mami warga Desa Sindangsuka sebagai perantara, pada tanggal 12 Juli 2019, Pkl. 16.05 WIB.

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Ajid warga Desa Sindangsuka sebagai perantara, pada tanggal 12 Juli 2019, Pkl. 16.40 WIB.

Kedua, ialah pihak perantara melakukan pekerjaan dalam penjualan tanah yaitu karena sudah menjadi profesi mereka, apalagi pekerjaan tersebut mendapatkan upah sebagai imbalan serta ada juga kebanyakan dari pihak perantara tersebut bermaksud untuk mengambil keuntungan dari penjualan tanah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam menyepakati perjanjian penyerahan kuasa yang terjadi di desa Sindangsuka dilakukan secara tidak tertulis atau cukup dengan lisan antar kedua belah pihak, seperti yang diungkapkan oleh salah seorang pemilik tanah yaitu sebagai berikut: “saya biasanya melakukan perjanjian dengan lisan saja, tidak perlu ke aparat desa, apalagi harus ditulis dan ditandatangani di atas materai, cukup hanya dengan bertemu serta membicarakannya dan kalau sudah setuju bisa langsung mulai dilaksanakan saja.”⁶⁵

Berdasarkan wawancara dengan pemilik tanah yang lain yaitu: “saya juga melakukan perjanjian tersebut dengan lisan atau secara tidak tertulis, begitu juga dengan persyaratan atau aturan yang harus ditaati seorang perantara diucapkan secara lisan”. Biasanya orang yang sudah ditunjuk sebagai perantara dalam penjualan tanah datang kepada pemilik tanah untuk membicarakan apa saja yang harus dilakukan, kemudian membicarakan kesepakatan yang harus dilakukan dalam masa penjualan tersebut.⁶⁶

Menurut salah seorang perantara bahwa bentuk akad perjanjian dalam membuat kesepakatan yang harus dilakukan pada saat penjualan tersebut bersifat lisan tidak secara tertulis, artinya setelah mereka bertemu lalu membicarakan

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Amir warga Desa Sindangsuka sebagai pemilik tanah, pada tanggal 11 Juli 2019, PKL. 16.50 WIB.

⁶⁶ Wawancara dengan Bapak Anton warga Desa Sindangsuka sebagai pemilik tanah, pada tanggal 11 Juli 2019, Pkl. 16.00 WIB.

kesepakatan dan jika kedua belah pihak menyetujuinya, maka perantara bisa langsung melaksanakan pekerjaan tersebut.⁶⁷

Perjanjian penyerahan kuasa pada penjualan tanah yang terjadi di Sindangsuka yang dilakukan secara lisan dan tanpa menghadirkan saksi memang telah membudaya secara turun temurun sejak zaman dahulu. Warga Sindangsuka beranggapan bahwa menghadirkan saksi tentu akan membuat rumit proses penyerahan kuasa tersebut, mereka lebih menyukai sesuatu hal yang sederhana dan lebih mudah.

Menurut Sekdes Sindangsuka, penyerahan kuasa pada penjualan tanah ini dilakukan secara pribadi, yaitu hanya antara pemilik tanah dengan perantara saja yang mengetahuinya, kedua belah pihak tidak pernah memberitahukannya atau meminta bantuan kepada Kepala Desa atau aparat Desa dalam pelaksanaan akad penyerahan kekuasaan pada penjualan tanah tersebut.⁶⁸

Selanjutnya mengenai dengan penetapan harga, menurut penuturan bapak Sarman, beliau selaku pemilik tanah mengatakan yaitu: “setelah kami sepakat melakukan kerjasama tersebut, saya selaku pemilik tanah juga telah menetapkan harga pada tanah yang akan dijual. Harga tanah bisa berbeda-beda tergantung letaknya tanah, jika tanahnya terletak di daerah pedalaman desa maka harga lebih murah, jika letaknya di pinggiran jalan maka harga yang sedikit mahal dari tanah yang terletak di daerah pedalaman.”⁶⁹

Sebagaimana wawancara dengan kepala desa, beliau mengatakan bahwa masyarakat Sindangsuka pada umumnya menjual tanah dengan mengukur ukuran

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Mami..., pada tanggal 12 Juli 2019, Pkl. 16.10 WIB.

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Asep warga Desa Sindangsuka sebagai sekretaris desa, pada tanggal 15 Juli 2019, PKL. 09.10 WIB

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Sarman..., pada tanggal 11 Juli 2019, PKL. 16.10 WIB.

tumbak tidak ukuran meter dan harga pasar tanah yang ditetapkan tergantung letaknya tanah. Seperti yang sering terjadi di Sindangsuka, jika tanah terletak di pedalaman desa, maka dijual dengan harga Rp 500.000 sampai 1 juta/tumbak, begitu juga sebaliknya jika tanah terletak di pinggir jalan maka harganya bisa 2 sampai 3 juta/ tumbak. Dari wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa masyarakat desa Sindangsuka menetapkan harga tanah tergantung letaknya tanah tersebut.⁷⁰

Dalam kehidupan sehari-hari, dalam penjualan tanah ini bertujuan untuk saling membantu dan sering dipraktekkan dalam masyarakat, termasuk juga di Sindangsuka. Namun sebagian masyarakat Sindangsuka yang menjadi seorang perantara dalam penjualan tanah ini selain untuk mendapatkan imbalan juga bertujuan untuk mencari keuntungan lebih dalam penjualan tersebut, agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya karena imbalan yang diberikan pemilik tanah kepada perantara tidak cukup dengan usaha yang telah dikerjakannya. Sebagaimana dari wawancara dengan Bapak Ahmad, beliau selaku perantara juga pernah mengambil keuntungan dari penjualan tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Keuntungan tersebut diambil tergantung bagus tidaknya tanah yang dijual. Artinya jika tanah yang dijual di pinggir jalan, beliau mengambil keuntungan sebanyak 15% dan jika tanah yang terletak di pedalaman beliau hanya mengambil keuntungan 10 %.⁷¹

Kebetulan tanah yang ingin dijual berada di daerah pedalaman Sindangsuka dengan harga yang telah ditetapkan oleh pemilik tanah yaitu Rp. 450.000/ tumbak,

⁷⁰ Wawancara dengan Bapak Ucu Sopian warga Desa Sindangsuka sebagai kepala desa, pada tanggal 17 Juli 2019, PKL. 13.10.

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Ahmad sebagai perantara, pada tanggal 18 Juli 2019, PKL. 09.00 WIB.

dan oleh perantara akan ditawarkan dengan harga Rp 550.000/ tumbak. Akan tetapi, ada pembeli yang menawar harga tinggi kepada beliau dengan harga yang ditawarkan pembeli Rp 675.000/tumbak. Karena tergiur dengan tawaran pembeli, beliau langsung menerima tawaran tersebut tanpa memberitahu pemilik tanah.⁷²

Mengenai pelaksanaan praktik penjualan tanah yang terjadi di Sindangsuka akan dijelaskan oleh bapak Ahmad bahwa realitanya praktek pada transaksi penjualan tanah yang terjadi disini yaitu diawali dengan proses dimana perantara terlebih dahulu mendatangi rumah orang-orang yang memiliki tanah. Setelah itu, mereka melakukan perjanjian harga yang telah ditetapkan, dengan imbalan yang diberikan pemilik tanah kepada perantara akan dibayar setelah tanahnya terjual dan tidak diketahui besarnya. Lalu, perantara menghubungi para investor yang sedang membutuhkan lahan untuk sebuah pembangunan yang mana perantara menjualnya dengan harga yang lebih tinggi dari yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tanah, karena imbalan yang diberikan oleh pemilik tanah kecil dibandingkan dengan usahanya.

Perjanjian penjualan tanah diatas selain tidak ada bukti perjanjian secara tertulis, imbalan yang diberikan pemilik tanah kepada perantara ada unsur ketidakjelasan, dan juga imbalan yang diberikan adanya unsur ketidakadilan bagi perantara. Sehingga mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

⁷² Wawancara dengan Bapak Ahmad..., pada tanggal 18 Juli 2019, PKL. 09.12 WIB.