

B A B III

PELAKSANAAN GADAI TANAH DI KECAMATAN

PANCENG KABUPATEN GRESIK

A. Gambaran Umum Tentang Wilayah dan Lokasi Penelitian

1. Kadaan geografis

Kecamatan Panceng merupakan salah satu kecamatan di wilayah kabupaten Gresik. Jarak antara kecamatan dengan kabupaten sejauh 39 Km. Luas kecamatan Panceng adalah 6483 ha. yang terdiri dari 14 desa. Letak wilayah kecamatan Panceng yang cukup luas itu mempunyai batas-batas sebagai berikut :

- a. Batas sebelah utara laut Jawa bagian utara,
- b. Batas sebelah timur kecamatan Sidayu,
- c. Batas sebelah selatan kecamatan Dukun, dan
- d. Batas sebelah barat kecamatan Paciran.

(Data statistik kecamatan Panceng, 1996).

Sebagaimana wilayah Indonesia yang beriklim tropis, wilayah kecamatan Panceng juga dipengaruhi oleh dua musim, yaitu; musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan biasanya terjadi dari bulan Oktober sampai bulan April, sedang musim kemarau terjadi dari bulan Mei sampai bulan September.

Kecamatan Panceng yang wilayahnya terletak di pinggir-
ran Laut Jawa sebelah utara adalah merupakan daerah perbu-
kitan, pertanian dan bahari yang berada di ketinggian 3
meter dari permukaan air laut. Oleh karena itu, masyarakat

daerah kecamatan Panceng disamping bertani, berkebun, juga merupakan masyarakat nelayan.

2. Keadaan demografis

Berdasarkan data terakhir tahun 1996 kecamatan Pānceng mempunyai jumlah penduduk sebanyak 38.752 jiwa (8.656 kk). Jumlah tersebut tersebar pada 14 desa dengan rincian sebagai berikut :

TABEL I

KEADAAN PENDUDUK DI KECAMATAN PANCENG

! NO..	! Nama Desa	! Jumlah (jiwa)	!
! 1.	! Doudo	! 1.093	!
! 2.	! Wotan	! 2.349	!
! 3.	! Petung	! 2.781	!
! 4.	! Sukodono	! 1.281	!
! 5.	! Serah	! 2.150	!
! 6.	! Sumurber	! 4.443	!
! 7.	! Surowiti	! 1.267	!
! 8.	! Siwalan	! 2.908	!
! 9.	! Pantenan	! 2.537	!
! 10	! Banyutengah	! 2.537	!
! 11	! Ketanen	! 2.022	!
! 12	! Prupuh	! 1.653	!
! 13	! Dalegan	! 5.266	!
! 14	!		!

dupannya sehingga segala aktifitas kebudayaan yang ada dalam masyarakat tersebut selalu mencerminkan nilai - nilai Islam.

Untuk melihat secara praktis dapat dilihat pada beberapa faktor :

a. Adanya beberapa masjid yang dibangun oleh masyarakat setempat di setiap desa ;

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Desa Wotan ; | a. Masjid Darussalam |
| | b. Masjid Jami' |
| 2. Desa Doudo ; | a. Masjid Nurul Huda |
| | b. Masjid At Taqwa |
| 3. Desa Petung ; | a. Masjid Al Hidayah |
| 4. Desa Sukodono ; | a. Masjid At Taqwa |
| 5. Desa Serah ; | a. Masjid Baitur Rahman |
| 6. Desa Sumurber ; | a. Masjid Al Ikhlas |
| 7. Desa Surowiti ; | a. Masjid Al Manar |
| 8. Desa Pantenan ; | a. Masjid An Nur |
| | b. Masjid Jami' |
| 9. Desa Banyutengah ; | a. Masjid Al Azhar |
| | b. Masjid At Taqwa |
| 10. Desa Ketanen ; | a. Masjid Baitur Rahman |
| | b. Masjid Al Jihad |
| 11. Desa Prupuh ; | a. Masjid Jami' |
| 12. Desa Dalegan ; | a. Masjid Sabilillah |
| 13. Desa Siwalan ; | a. Masjid Baitur Rahman |

a. Masjid At Taqwa

b. Adanya mushola pada tiap-tiap RK/RT/RW,

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang jumlah pemeluk agama di kecamatan Panceng dapat diperhatikan pada tabel di bawah ini.

No.	Desa	Muslim	Kristen	Budha
1.	Wotan	1.093	-	-
2.	Doudo	2.349	-	-
3.	Petung	2.781	2	-
4.	Sukodono	1.281	-	-
5.	Serah	2.150	-	-
6.	Sumurber	4.443	-	-
7.	Surowiti	1.267	-	-
8.	Siwalan	2.908	-	-
9.	Pantenan	2.537	-	-
10.	Banyutengah	2.022	-	-
11.	Ketanen	1.887	-	*
12.	Prupuh	1.653	2	-

3.	Bekerja di Malaysia	429	11,42 %
4.	Usaha Industri	07	0,01 %
5.	Nelayan	1,657	4,27 %
6.	Petani Penggarap	3.325	8,58 %
7.	Petani Pemilik	6.652	17,16 %
8.	Buruh Bangunan	467	1,20 %
9.	Buruh Industri	202	0,52 %
10.	Buruh Tani	2.026	5,22 %
11.	Pengrajin	194	0,50 %
12.	PNS / ABRI	247	0,63 %
	Jumlah	19.934	51,38 %

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa jumlah penduduk kecamatan Panceng sebesar 38.752 jiwa itu yang produktif sebanyak 19.934 jiwa atau 51,38 %.

TABEL V

No.	Jenis Bahan	Luas (ha)
1.	Tanah sawah	1.484 ha.
2.	Tanah tegal / kebun	3.129 ha.
3.	Karangan / bangunan	1.716 ha.
4.	Tambak	129 ha.
5.	Lapangan olah raga	07 ha.
6.	Kuburan	17 ha.
	Jumlah	6.483 ha.

5. Keadaan sosial pendidikan

Dilihat dari segi keadaan sosial pendidikan penduduk kecamatan Panceng termasuk dalam katagori penduduk yang berpendidikan cukup baik. Hal ini dapat dilihat dari adanya sarana dan prassana pendidikan yang memadai, baik yang bernaung dibawah Departemen Agama maupun yang bernaung di bawah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Sektor pendidikan yang bernaung dibawah Departemen Agama dilihat secara jelas pada tabel dibawah ini;

TABEL VI
SEKTOR PENDIDIKAN
DI BAWAH NAUNGAN DEPAG

No.	Jenjang Pendidikan	Jumlah Sekolah	Siswa	Guru
1.	RA (TK)	3	116	13
2.	MI	23	4590	247
3.	MTs Swasta	11	326	78
4.	MA. Swasta	4	126	24
	Jumlah	41	5185	262

(Data statistik Kantor KUA Kec. Panceng, 1996).

Sedangkan sektor pendidikan yang bernaung dibawah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dapat diketahui dalam tabel berikut;

TABEL VII

SEKTOR PENDIDIKAN DIBAWAH NAUNGAN DEPDIKBUD

No.	Jenjang	Jumlah		
		Sekolah	Siswa	Guru
1.	RA (TK)	3	1.193	53
2.	SD	25	3.066	163
3.	SMP Negeri	01	231	20
4.	SMP Swasta	01	213	20
5.	SMAN	01	210	22

Salah satu contoh kongkrit adanya perubahan adalah dalam bidang mobilisasi sosial. Dimana dalam bidang mobilitas ini dapat berkembang melalui komunitas sosial yang dilakukan oleh masyarakat kecamatan Panceng dengan yang ada disekelilingnya dan sebaliknya. Misalnya melalui perdagangan dari hasil pertanian, dengan melalui perdagangan tersebut masyarakat akan memperoleh nilai-nilai yang baru dari berbagai hal yang dapat diterapkan pada daerahnya sendiri.

B. Latar Belakang dan Faktor Terjadinya Gadai Tanah

Masyarakat manusia disamping sebagai makhluk individu mereka juga sebagai makhluk sosial, oleh karenanya mereka tidak bisa lepas antara yang satu dengan yang lainnya, mereka saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lain. Mengingat kebutuhan itu tidak semua antara yang satu dengan yang lainnya, adakalanya kebutuhan mereka dapat terpenuhi seketika itu juga dan ada kalanya tidak bisa terpenuhi seketika itu disebabkan karena kurangnya persediaan yang mereka miliki. Sehingga didalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka perlu bantuan orang lain .. terutama dalam hal ini adalah kebutuhan akan uang. Didalam mendapatkan bantuan atau pinjaman uang tersebut tidak semudah dengan apa yang mereka bayangkan, semua itu harus melalui proses yang tidak gampang. Mereka harus memberikan tanahnya kepada orang lain sebagai jaminan uang yang dipinjamnya atau sebagai pegangan atas sejumlah uang yang mereka terima. Pinjam-memimjam semacam ini hanya dilakukan oleh kedua belah pihak yakni antara pemberi gadai dan penerima gadai, tetapi ada juga yang dilakukan melalui pihak ketiga mungkin sanak kerabatnya atau tetangga dekatnya, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan kesaksian apabila nanti dikemudian hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya kematian dari salah satu pihak yang berakad, serta perbuatan gadai tersebut dianggap jelas. (Hasil wawancara dengan para responden, 29 September 1996)

1. Untuk penambahan biaya beli tanah yang lebih dekat dari rumahnya,
2. Untuk tambahan biaya perbaikan rumah,
3. Untuk pembiayaan merantau, baik itu keluar jaea maupun keluar negeri,
4. Untuk tambahan modal untuk berdagang,
5. Untuk pembiayaan mantu. (pernikahan),
6. Untuk pembiayaan pengobatan.

Terjadinya gadai tanah tersebut biasanya diawali oleh fihak rahin, dimana fihak rahin benar-benar telah butuh akan sejumlah uang, sehingga mereka mendatangi seseorang yang dianggap punya uang untuk meminta pinjaman dengan menyodorkan tanahnya sebagai jaminan hutang tersebut.

Adapun mengenai barang yang dijadikan sebagai jaminan atau sebagai penguat hutang adalah tanah, tanah tersebut ada kalanya yang berupa tanah tegalan dan juga ada kalanya yang berupa tanah sawah, kesemuanya itu tergantung pada tanah yang dimiliki oleh rahin, adapun mengenai jumlah uang yang dipinjam tersebut tergantung pada kebutu-

kat di desa Doudo).

C. Hak dan kewajiban penggadaai dan pemegang gadai

1. Hak penggadai

- a. Penggadai berhak menerima sejumlah uang yang di butuhkan dalam memenuhi kebutuhannya.
- b. Sesudahnya penggadai menebus kembali tanahnya yang ada pada pemegang gadai.

2. Kewajiban penggada

- a. Penggadai berkewajiban memberikan tanahnya pada orang yang di pinjaminya, setelah adanya persetujuan dari kedua belah pihak
- b. Penggadai rela memberikan kesempatan pada pemegang gadai untuk menikmati hasilnya sebelum tanah itu di tebus..

3. Hak pemegang gadai

- a. Setelah terjadi kesepakatan bersama, maka pemegang gadai (Murtahin) berhak menerima sebidang tanah sebagai jaminan.
- b. Setelah sebidang tanah berada di tangan pemegang gadai, maka pemegang gadai berhak untuk menggarap serta memanfaatkan hasilnya.
- c. Jika pada suatu saat pemegang gadai sangat sibuk maka dengan seizin penggadai (rahin) pemegang gadai (murtahin) berhak mengalihkan barang gadai

(marhum) tersebut kepada orang lain.

4. Kewajiban pemegang gadai (murtahin)

- a. Apabila telah di spakati bersama dan pemegang gadai (murtahin) telah menerima sebidang tanah maka pemegang gadai berkewajiban menyerahkan uang yang diperlukan penggadai.
- b. Setelah pemegang gadai (murtahin) menerima dan memanfaatkan barang gadai (Marhun) maka pemegang gadai (murahin) berkewajiban memelihara serta merawat tanah tersebut sebagaimana merawat miliknya sendiri.
- c. Apabila penggadai melunasi hutangnya, maka pemegang gadai (murtahin) berkewajiban mengembalikan tanahnya.

D. Subyek Gadal

Dalam suatu akad perjanjian, maka tidak bisa terlepas dari adanya unsur subyek karena subyeklah yang menyebabkan suatu akad perjanjian itu terjadi, oleh karenanya subyek adalah merupakan faktor yang pertama dalam suatu perjanjian.

Dalam masyarakat Panceg penulis belum pernah menjumpai perjanjian gadai dilaksanakan oleh badan hukum, melainkan hanya dilakukan oleh perorangan yang hanya berdasarkan pada kesepakatan dan kepercayaan keduanya.

E. Pemanfaatan Barang Gadai

Dalam keterangan diatas, telah dipaparkan bahwa di masyarakat kecamatan Panceng telah ada perjanjian gadai yang mana sebagai obyeknya adalah tanah, khususnya tanah pertanian baik itu tanah sawah atau tanah tegalan. Dengan demikian tentunya apabila seseorang telah menggadaikan tanahnya kepada orang lain, maka hak mereka untuk menggarap tanah tersebut telah lepas. Sehingga haknya beralih kepada murtahin (pemegang gadai). Oleh karenanya murtahin bebas untuk mengolah serta memanfaatkan tanah tersebut sampai rahin dapat menebus kembali tanahnya itu. Mengenai pemanfaatannya banyak sekali macamnya seperti menanaminya dengan tanaman padi, jagung, kedelai, kacang, tembakau dan lain sebagainya. Kemudian hasilnya diambil serta dinikmati sepenuhnya oleh murtahin. (pemegang gadai).

Sedangkan hasil tanah tersebut bagi murtahin dapat digunakan untuk menambah kekayaan yang telah ada bahkan sampai disimpan untuk persediaan tahun berikutnya. Melihat kenyataan yang demikian ini, maka murtahin (penerima gadai) banyak yang tertarik untuk memberikan pinjaman uang kepada rahin (penggadai) yang telah menyodorkan tanahnya sebagai jaminan. Bahkan kalau tidak ada uang mereka berani menjual perhiasan bahkan sapi kepunyaan diberikan, karena mereka memandang bahwa hasil tanah tersebut sangat memuaskan. (Hasil wawancara dengan para rahin dan murtahin daerah ...)

pénelitian, 5 Oktober 1996).

F. Batas Waktu Perjanjian Gadai

Mengenai waktu dalam akad perjanjian gadai yang telah terjadi di kecamatan Panceng kabupaten Gresik ternyata sebagian besar mereka tidak menggunakan batas waktu, tetapi kata Bapak Imam Khurdi selaku kepala desa Doudo ada juga yang memakai batas waktu yakni dua tahun, akan tetapi batas tersebut bukan merupakan batas maksimal, hanya merupakan batas dimana fihak murtahin diberi kesempatan untuk menggarap tanahnya, dan apabila dalam batas waktu dua tahun tersebut rahin belum dapat mengembalikan uangnya, maka tanah tersebut masih menjadi hak murtahin untuk menggarapnya.

Adapun mengenai tidak adanya batas waktu tersebut dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada rahin bila sewaktu-waktu dapat mengakhiri hubungan gadainya, dan kepada murtahun dapat menikmati hasilnya. Karena jika pada waktu penebusan tanah tersebut masih terdapat tanamannya yang belum dipanen, maka pengambilan tanahnya menunggu sampai tanaman tersebut selesai dipanen oleh murtahun. Sehingga dengan demikian maka batas perjanjian tersebut pada kemampuan rahin untuk menebus tanahnya bahkan sampai bertahun-tahun baru ditebus.

Padahal jika hal yang demikian itu terjadi, maka

