

BAB III

PELAKSANAAN GADAI SAWAH DI DESA UNDAAN LOR, KECAMATAN KARANGANYAR, KABUPATEN DEMAK

A. Profil Desa Undaan Lor

1. Kondisi Geografis

Desa Undaan Lor berada dibawah pemerintahan kecamatan Karanganyar yang merupakan bagian dari kabupaten Demak. Wilayahnya merupakan daerah perbatasan antara kabupaten Demak , kabupaten Jepera dan kabupaten Kudus. Secara Geografis Desa Undaan Lor terletak didaerah dataran rendah yang merupakan daerah agraris yang sebagian besar masyarakatnya merupakan petani sawah, dengan batas wilayahnya meliputi; di bagian utara berbatasan dengan Desa Ngemplik, di bagian timur berbatasan langsung dengan sungai Lusi dan kabupaten Kudus, di Bagian barat berbatasan dengan Kecamatan Gajah, sementara di bagian selatan berbatsan dengan desa Medini.

Luas wilayah desa Undaan Lor dengan keacamatan per Tahun 2012 ialah 772.240 ha, dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Luas tanah sawah : 127.70 ha
- 2) Luas tanah kering (tegal/lading dan pemukiman) : 326 ha dan 52.00 ha
- 3) Luas tanah perkebunan (kebun rakyat, swasta, negara):45.10 ha

- 4) Luas tanah fasilitas umum (kas desa, lapangan, perkantoran pemerintah, lainnya): 64 ha¹

2. Kondisi Demografi

a. Kependudukan

Desa Undaan Lor terdiri dari 1.738 kepala keluarga dengan penduduk berjumlah 6.458 jiwa, dengan perincian sebagai berikut:

1) Berdasarkan jenis kelamin

Jenis Kelamin	Laki-laki	Perempuan
Jumlah	3.175	3.283

Tabel. 1 Klasifikasi menurut jenis kelamin²

Tabel tersebut menunjukkan bahwa berdasarkan data kependudukan per tahun 2012 dapat kita ketahui jumlah penduduk laki-laki cenderung lebih sedikit dibandingkan jumlah penduduk perempuan.

2) Berdasar tingkat pendidikan (umur 10 tahun ke atas)

Belum pernah	SD/MI		Tamat		PT/ Akademi
	Tidak	Tamat	SLTP/MTs	SLTA/MA	
	Tamat				
685	2.543	2.021	365	176	94

Tabel 2 Jenis Pendidikan Penduduk Desa Undaan Lor Pada Tahun 2012³

¹Data Potensi Desa *up date* Tahun 2012

²Data Potensi Desa *up date* Tahun 2012

³ Monografi Desa Tahun 2012

Berdasarkan tabel tersebut, dapat diketahui bahwa masyarakat desa Undaan Lor sangat mengedepankan masa depan generasi penerusnya, yakni dengan memperhatikan tingkat pendidikan mereka.

b. Kondisi Sosial, Budaya, Keagamaan dan Ekonomi

1. Keadaan Sosial

Berkaitan dengan segi kehidupan sosial masyarakat desa Undaan Lor dapat dilihat dari beberapa aspek. Diantaranya dilihat dari aspek pendidikan, bahwa dalam hal ini masyarakat sangat memperhatikan pendidikan di masa depan anak-anaknya. Hal ini tercermin dari banyaknya jumlah penduduk usia sekolah yang berhasil menyelesaikan pendidikan sampai taraf SLTA dan bahkan kemudian melanjutkan ke Perguruan Tinggi. Selanjutnya dilihat dari aspek kesadaran umum. Yaitu dalam hal ini tercermin pada kesadaran masyarakat dalam membangun dan memelihara fasilitas umum.

Di desa Undaan Lor terdapat fasilitas umum seperti tempat peribadatan, sekolah, lapangan olahraga dan sebagainya. Seperti dijelaskan sebagai berikut :

No	Jenis sarana	Jumlah
1	Masjid	3
2	Musholla	15
3	PAUD	1
4	Taman Kanak-kanak	2
5	Sekolah Dasar	3

6	Madrasah Ibtidaiyyah	1
7	Balai Desa	1
8	Lapangan Olahraga	1
	Total	27

Table. 3 Banyak Sarana Umum di Desa Undaan Lor Tahun 2012 ⁴

Berdasarkan tabel tersebut kita ketahui bahwa baik pemerintah maupun masyarakat desa Undaan Lor sangat memperhatikan kepentingan umum, sehingga memaksimalkan pembangunan sarana umum, demi terciptanya kondusivitas kehidupan bermasyarakat.

Sementara itu untuk menjaga kestabilan sosial ini, terdapat beberapa upaya yang dilaksanakan terutama oleh pemerintah desa Undaan Lor, diantaranya yaitu :

- a) Peningkatan kesadaran sosial
- b) Perbaikan pelayanan social
- c) Bantuan sosial bagi anak-anak yatim piatu dan fakir miskin. ⁵

2. Keadaan Budaya

Masyarakat Undaan Lor sebagai masyarakat yang ber-etnis jawa asli memiliki budaya yang sebagian besar dipengaruhi ajaran Islam, budaya tersebut dipertahankan oleh masyarakat Desa Undaan Lor sejak dahulu sampai sekarang.

Adapun budaya tersebut adalah :

⁴ Monografi Desa, serta wawancara dengan Ka. Ur. Umum Bpk. Sholikan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Agustus 2013

⁵Wawancara dengan P. Sholikan (Ka. Ur. Umum) pada tanggal 15 Agustus 2013

- a) Berzanji, kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat dengan cara membaca kitab Al-Berzanji, biasanya dilakukan beberapa kali dalam seminggunya sebelum diadakannya pengajian rutin bapak-bapak dan ibu-ibu masyarakat desa.
- b) Yasinan, budaya ini dilaksanakan seminggu sekali oleh masyarakat dengan membaca Surat Yasin pada malam jum'at.
- c) Rebana, kegiatan kesenian ini dilakukan oleh para warga masyarakat khususnya oleh remaja-remaja dan bapak-bapak jam'iyah mingguan.
- d) Tahlil, kegiatan tahlil merupakan kegiatan membaca kalimat toyyibah yang dilaksanakan pada saat masyarakat Desa Undaan Lor mempunyai hajat, kegiatan rutin jam'iyah, ziarah kubur pada seminggu sekali, dan kematian. Bacaan tahlil tersebut dilakukan oleh bapak-bapak dan ibu-ibu di rumah penduduk yang mempunyai hajat tersebut.⁶

Begitupun dalam hal pelaksanaan upacara adat yang ada di Desa Undan Lorini dipegaruhi pula oleh nilai-nilai Islam, seperti halnya pada selamatan upacara pernikahan, upacara kelahiran dan kematian, upacara sedekah desa, serta upacara adat lainnya.

Selain budaya tersebut, masyarakat Desa Undaan Lor juga berusaha melestarikan budaya bangsa agar bisa mencerminkan nilai-nilai luhur bangsa

⁶Pengamatan Penulis serta wawancara dengan P. Mumtarin (Ketua BKM Desa Undaan Lor) pada tanggal 16 Agustus 2013

yang berdasarkan Pancasila. Dengan melakukan pembinaan kepada generasi muda, agar mereka tidak melupakan nilai-nilai tradisi yang telah turun-temurun dilakukan.

3. Kondisi Keagamaan

Kegiatan keagamaan di desa Undaan Lor diwujudkan dalam bentuk ibadah, pengajian, peringatan hari besar Islam, silaturahmi, pengumpulan *zakat*, *sadaqah*, *infaq* dan sebagainya, baik diselenggarakan di masjid, mushola secara terorganisir maupun di rumah penduduk.

Kondisi masyarakat Undaan Lor mayoritas bergama Islam dimana kegiatan di desa tersebut kuat dengan nuansa Islam. Hal tersebut terlihat dari seringnya dilaksanakan aktifitas-aktifitas seperti pengajian rutin, peringatan hari besar Islam dan yang lainnya, juga tampak dari bangunan-bangunan tempat ibadah yang terdapat di setiap RW. Ada beberapa langkah-langkah yang dapat diambil dalam rangka menjaga dan melestarikan kehidupan Bergama di desa Undaan Lor, diantaranya seperti :

- a) Mengadakan pengajian rutin ibu-ibu yang dilaksanakan di mushola-mushola di sekitar desa Undaan Lor secara bergantian.
- b) Anak-anak disekolahkan di madrasah-madrasah Ibtidaiyah.
- c) Memperdayakan pemuda dan pemudi desa dengan mengikutsertakan mereka dalam penyelenggaraan organisasi pemuda.⁷

⁷Wawancara dengan P. Mumtarin (Ketua BKM desa Undaan Lor) pada tanggal 16 Agustus 2013

4. Keadaan Ekonomi

Masyarakat Desa Undaan Lor sebagian besar bermata pencaharian sebagai Petani, dengan 3 kali musim tanam-panen setiap tahunnya. Dengan deskripsi jenis areal tanah sebagai berikut

No	Jenis areal tanah	Luas dalam (Ha)
1	Sawah Irigasi	127,70 Ha
2	Sawah tadah hujan	45,10 Ha
3	Tanah tegal/lading	326,29 Ha
4	Pemukiman	52,00 Ha
5	Tanah kas desa	64 Ha
	Total	772.240 Ha

Tabel.4 Jenis Areal Tanah Desa Udaan Lor Tahun 2012⁸

Berdasarkan tabel tersebut dapat dijelaskan bahwa sebagian besar lahan persawahan di desa Undaan Lor tersebut mengandalkan sumber air irigasi. Sehingga baik musim kemarau maupun musim penghujan masyarakat tetap mengolah lahan persawahannya.

Sementara itu, untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Undaan Lor secara lebih jelas data ditunjukkan seperti

⁸Monografi Desa Undaan Lor

tabel berikut ini yang mendiskripsikan tentang mata pencaharian penduduk

Desa Undaan Lor :

No	Jenis mata pencaharian	Jumlah
1	Petani	1.720
2	Buruh tani	902
3	Nelayan	-
4	Buruh bangunan	175
5	Buruh industry	147
6	Pengusaha	130
7	Pedagang	375
8	Pegawai negeri/TNI/POLRI	84
9	Pensiunan	38
10	Supir/Angkutan	136
11	Peternak	42
	Total	3755

Tabel. 5 Jenis Mata Pencaharian penduduk Desa Undaan Lor Pada Tahun 2012⁹

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa kondisi ekonomi masyarakat desa Undaan Lor sebagian besar di topang dari hasil-hasil pertanian. Meskipun demikian terdapat pula sumber-sumber lainnya seperti

⁹ Monografi Desa Undaan Lor

bekerja sebagai: pegawai negeri, pedagang/wirausahawan, butuh (tani/pabrik), peternak, supir dan sebagainya.

Ada beberapa langkah yang dapat diambil untuk menjaga kestabilan tingkat perekonomian di desa Undaan Lor, diantaranya :

a) Bidang pertanian

1. Mengaktifkan kelompok-kelompok tani.
2. Meningkatkan produksi pangan dengan meningkatkan penyuluhan-penyuluhan terhadap kelompok tani agar memahami cara penanaman pangan yang baik dan bermutu.
3. Memperbaharui saluran irigasi yang sudah tidak berfungsi agar bisa difungsikan kembali dan bisa dimanfaatkan oleh para petani pengguna saluran irigasi tersebut.

b) Bidang industri

1. Mengadakan penyuluhan-penyuluhan terhadap kelompok industri kecil dan industri rumah tangga untuk meningkatkan hasil yang berkualitas dan berkuantitas.
2. Memanfaatkan industri rumah tangga seperti pembuatan sale pisang, telur asin serta beberapa industri rumah tangga lainnya.¹⁰

¹⁰Wawancara dengan P. Sholikan (Ka. Ur. Umum Ds. Undaan Lor) pada tanggal 15 Agustus 2013

B. Pelaksanaan Gadai Sawah di Desa Undaan Lor Kecamatan Karanganyar Kabupaten Demak

Gadai dalam pandangan masyarakat desa Undaan Lor digambarkan dengan suatu kegiatan utang-piutang dengan menjaminkan harta benda/barang berharga, yang dalam masyarakat desa Undaan Lor tersebut menjadikan lahan persawahan sebagai jaminannya. Barang jaminan tersebut kemudian diserahkan kepada pihak penerima gadai (*murtahin*), dan dikuasai serta dimanfaatkan olehnya sampai pemberi gadai (*rahin*) dapat mengembalikan utang yang diambalnya.

Alasan utama yang melatarbelakangi dilaksanakannya akad gadai sawah di desa Undaan Lor ialah karena *Rahin* mengalami kesulitan dalam menyelesaikan masalahnya, hal ini seperti yang di jelaskan oleh Pak Sholikan. Beliau menambahkan karena apabila mengambil pendanaan di lembaga keuangan harus melewati prosedur yang lama, sedangkan biasanya kebutuhan yang harus dipenuhi tersebut sifatnya tak terduga. Sehingga langkah yang mereka anggap paling bijak yang dapat diambil dalam rangka penyelesaian masalah mereka tersebut ialah dengan cara mereka mengambil pinjaman dari sesama masyarakat, dan menjaminkan sawah yang dimilikinya. Berkaitan dengan alasan ini salah satunya di sampaikan oleh Pak Abdul Khamid, bahwa saat beliau akan memulai usahanya, beliau kemudian menggadaikan lahan sawah yang dimilikinya untuk dijadikan jaminan utang yang diambalnya yang kemudian akan dijadikan sebagai modal usahanya tersebut. Beliau berpendapat menggadaikan lahan sawah

yang dimilikinya merupakan cara yang efisien untuk beliau mendapatkan modal. Hal berbeda jika kemudian ia mengambil pendanaan dari lembaga keuangan (Bank), tentu akan melewati prosedur yang rumit dan memerlukan waktu yang lama. Selain itu, pendanaan melalui lembaga keuangan akan membawa masalah lainnya, yakni beliau harus melakukan pengangsuran disaat usaha beliau saja masih belum stabil.

Pak Abdul Khamid menjelaskan pula bahwa jika dilihat dari sisi alasan *murtahin* melakukan praktek gadai, terdapat dua jenis praktek gadai sawah di desa Undaan Lor.¹¹ Pertama, gadai sawah karena alasan sosial, yakni *murtahin* melaksanakan akad gadai karena ia bermaksud untuk membantu *rahin*, dalam hal ini *murtahin* sudah melihat letak dan luas sawah yang dijadikan jaminan. Ini seperti yang dijelaskan oleh Ibu Muthoharoh, bahwa ia mengambil gadai dari tetangganya saat tetangganya akan melakukan syukuran keluarga dan untuk syukuran tersebut ia memerlukan biaya yang besar dalam waktu yang cepat. Sehingga dengan alasan saling membantu Bu Muthoharoh memberikan pinjaman, dan sebagai bentuk ungkapan saling membantu kemudian Bu Muthoharoh menerima dan mengolah lahan sawah yang dititipkan kepadanya sebagai jaminan pinjaman yang ia berikan tersebut. Selanjutnya ialah gadai sawah karena alasan komersial, yakni *murtahin* mengambil gadai tersebut karena ia bermaksud untuk mengambil keuntungan dan manfaat atas sawah yang dijadikan jaminan tersebut, dalam hal ini *murtahin* akan melihat letak dan luas sawah yang

¹¹Wawancara dengan P. Abdul Khamid (Bag. Humas BKM) pada tanggal 11 September 2013

dijadika jaminan terebut, serta menjadikannya sebagai pertimbangan berapa besar ia akan memberikan pinjaman pada *rahin*. Maksudnya ialah semakin besar pinjaman yang diambil, maka penguasaan *murtahin* atas sawah gadai tersebut semakin lama juga. Ini seperti dijelaskan oleh Ny. Dhiroh, menurutnya daripada uang yang dimilikinya didiamkan saja dan tidak memberikan hasil, ia kemudian mengambil gadai yang ditawarkan kepadanya.¹²

Selanjutnya berkenaan dengan pelaksanaan praktek gadai sawah tersebut dijelaskan oleh Pak Abdul Khamid bahwa pelaksanaan praktek gadai diawali dengan proses dimana pihak pemberi gadai terlebih dahulu memberitahu besarnya uang yang akan dipinjam dan menawarkan barang yang akan dijadikan barang jaminan (berupa sawah) kepada si penerima gadai.

Kemudian si penerima gadai menaksir luas lahan (sawah) dengan sejumlah uang. P. Abdul Khamid menjelaskan bahwa seperti beliau pernah juga melaksanakan akad gadai saat beliau akan memulai usahanya dengan menggadaikan sawahnya seluas 70 bata,¹³ dan beliau dapat mengambil uang sebesar Rp. 3,5 juta dari Pak Wahyudi yang dalam hal ini bertindak sebagai penerima gadai. Sebelumnya terjadi tawar-menawar antara kedua belah pihak, kemudian Pak Abdul Khamid menerima sejumlah uang yang dipinjam dari si penerima gadai yakni Pak Wahyudi. Begitu pula Pak Wahyudi menerima barang jaminannya. Penyerahan utang dan barang jaminan ini tentu saja melalui proses

¹² Wawancara dengan Ny. Dhiroh (Ibu rumah tangga)/*murtahin* pada tanggal 5 Agustus 2013

¹³ 1 bata = 14 m²

ijab-qabul antara Pak Abdul Khamid dan Pak Wahyudi. Ija ini diucapkan oleh Pak Abdul Khamid yang berbunyi: “Saya gadaikan lahan sawah iniyang sejumlah 70 bata tersebut dan saya terima pinjaman ini yang sejumlah Rp 3.500.000, kemudian silahkan anda manfaatkan sampai saya dapat mengembalikan pinajaman yang Anda berikan.” Yang kemudian dijawab oleh Pak Wahyudi selaku *murtahin*, yang dlaam hal ini disebut dengan qabul yang berbunyi, “Saya serahkan uang Rp 3.500.000, dan saya terima lahan sawah tersebut.” Setelah ijab qabul ini, menurut Beliau maka secara otomatis hak kepemilikan dan hak penguasaan atas sawahnya yang dijadikan jaminan tersebut berpindah pada Pak Wahyudi, sehingga segala hak dan kewajiban (Pengelolaan, perawatan, dan pemanfaatan) yang melekat pada sawah tersebut berada ditangan Pak Wahyudi.¹⁴

Sementara itu berkaitan dengan praktek gadai sawah ini, menurut pengamatan penulis, serta adanya keterangan dari masyarakat, dapat dijelaskan bahwa terdapat beberapa permasalahan/kendala dalam pelaksanaan gadai tersebut, di antaranya:

a. Pembagian hasil dari pemanfaatan barang jaminan

Masalah ini muncul karena hasil dari pengelolaan sawah sebagai barang jaminan tidak dibagi rata. Bahkan si *rahin* terkadang tidak diberi sedikitpun dari hasil keuntungan pengelolaan sawah oleh si *murtahin*.Hal tersebut muncul, karena menurut si *murtahin* bahwa si *rahin* tidak memiliki hak atas

¹⁴Wawancara dengan P. Abdul Khamid (Bag. Humas BKM) pada tanggal 11 September 2013

sawah yang dijadikan jaminan. Sehingga pemanfaatan sawah sepenuhnya hak si *murtahin* dan hasil dari pengelolaan pun sepenuhnya milik si *murtahin*.

b. Berlarut-larutnya gadai

Hal ini muncul ketika batas waktu yang diberikan si *murtahin* kepada si penggadai jatuh tempo. Kemudian si *rahin* tidak mampu mengembalikan hutangnya sesuai batas waktu yang diberikan si *murtahin*. Kemudian pihak *murtahin* menahan barang jaminan sampai si *rahin* melunasi hutangnya. Sehingga sering mengakibatkan gadai tersebut berlangsung sampai bertahun-tahun. Hal inilah yang sering menimbulkan konflik antara kedua belah pihak.¹⁵

Kebanyakan dalam pelaksanaan akad gadai timbul permasalahan yang sama di kemudian hari. Hal ini salah satunya dilatarbelakangi oleh minimnya pengetahuan masyarakat pelaku gadai mengenai bagaimana pelaksanaan gadai yang benar.

¹⁵ Wawancara dengan *Rahin* dan *murtahin* pada tanggal 9-13 Agustus 2013

DAFTAR RAHIN-MURTAHIN

No.	Pemberi Gadai (Rahin)	Penerima Gadai (Murtahin)	Luas Sawah (Marhun)	Jumlah Utang (Marhun bih)	Batas Waktu (Panen)
1	P. Sholikan	P. Wahyudin	70 bata	3,4 juta	4 musim
2	Ny. Dhiroh	P. Fendi	40 bata	2,5 juta	3 musim
3	Bu Aam	Bu Iroh	60 bata	4 juta	5 musim
4	Ny. Tuwi	Bp. Suryah	40 bata	4 juta	3 musim
5	Ny. Kustiah	P. Turo	40 bata	3 juta	2010- sekarang
6	P. Turo	P. Jito	15 bata	5 juta	2011- sekarang
7	P. Turo	P. Wasid	25 bata	6 juta	2011- sekarang