

**SKRIPSI**

**ANALISIS PRAKTIK GADAI TANAH PERTANIAN SISTEM  
OYOTAN DI DESA NGEMPLAK KECAMATAN WINDUSARI  
KABUPATEN MAGELANG  
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**



Disusun Oleh:

**LASTRIYAH**

**NPM. 14.0404.0002**

Diajukan untuk memenuhi Salah Satu Syarat guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum

**PROGRAM STUDI MU'AMALAT  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2018**

## ABSTRAK

**Lastriyah:** *Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem Oyotan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)*. Skripsi. Magelang: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang, 2018.

Penelitian ini dilatarbelakangi banyaknya praktik gadai tanah pertanian di masyarakat namun tidak ada akad yang jelas dalam perpanjangan waktu gadai tanah sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang. Perjanjian gadai tanah *oyotan* ini dilakukan warga secara turun temurun.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif analitik dengan cara membaca hasil wawancara, teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analitik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pelaksanaan gadai tanah *oyotan* yaitu: 1) *rahin* menggadaikan tanahnya kepada *murtahin* untuk mendapatkan pembiayaan (utang), 2) *marhun* ditahan dan dikelola *murtahin*, 3) gadai tanah *oyotan* berakhir ketika terjadi pelunasan utang dan pengembalian *marhun*. Praktik gadai tersebut telah memenuhi rukun dan syarat akad *rahn* berdasarkan KHES, namun untuk penyelesaian akad belum sesuai karena apabila *rahin* belum mampu mengembalikan pinjaman pada saat jatuh tempo, maka perjanjian gadai *oyotan* diperpanjang sedangkan dalam KHES seharusnya *marhun* dijual untuk melunasi utang *rahin*.

*Keyword:* oyotan, gadai tanah, *rahn*, Hukum Islam, KHES.

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Magelang, 23 Juli 2018

Dr. H. Nurodin Usman, Lc.,M.A.

Eko Kurniasih Pratiwi, M.SI

Dosen Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Magelang

Kepada

Dekan Fakultas Agama Islam

Universitas Muhammadiyah Magelang

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah melakukan proses pembimbingan baik dari segi isi, bahasa, teknik penulisan dan perbaikan seperlunya atas skripsi saudara:

Nama	: Lastriyah
NPM	: 14.0404.0002
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem <i>Oyotan</i> di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

Maka, kami berpendapat bahwa skripsi saudara tersebut di atas layak dan dapat diajukan untuk di munaqosahkan.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. Nurodin Usman, Lc., M.A



Eko Kurniasih Pratiwi, M.SI

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Lastriyah  
NIM : 14.0404.0002  
Program Studi : Mu'amalat

Menyatakan bahwa skripsi berjudul: “ *Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem Oyotan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah).*”

Benar – benar asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan, dan tidak terdapat karya ataupun pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, maka akan penulis pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Magelang, 08 Agustus 2018



Lastriyah

NIM. 14.0404.0002

## LEMBAR PENGESAHAN



### UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Pendidikan Agama Islam (S1) Terakreditasi BAN-PT Peringkat B  
Program Studi Mu'amatat (S1) Terakreditasi BAN-PT Peringkat A  
Program Studi PGMI (S1) Terakreditasi BAN-PT Peringkat B  
Program Studi Manajemen Pendidikan Islam (S2) Terakreditasi BAN-PT Peringkat B  
Jl. Mayjend Bambang Soepono Mertojodan Km 4 Magelang 56177 Telp. (0293) 326045

### PENGESAHAN

Dewan Penguji Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang telah mengadakan sidang Munaqosah Skripsi Saudari:

Nama : LASTRIYAH  
NPM : 14.0404.0002  
Prodi : Mu'amatat  
Judul Skripsi : Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem Oyotan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)  
Pada Hari, Tanggal : Selasa, 07 Agustus 2018

Dan telah dapat menerima Skripsi ini sebagai pelengkap Ujian Akhir Program Sarjana Strata Satu (S1) Tahun Akademik 2017/2018, guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Magelang, 07 Agustus 2018

#### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

  
Muis Saad Iman, M.Ag.  
NIK. 207108162

  
Aaga Sidik Rifai, S.Pd.I., M.Pd.I.  
NIK. 158908153


Penguji I

Penguji II

  
Drs. Mujahidun HN., M.Pd.  
NIK. 966706112

  
Fahmi Medias, S.F.I., M.S.I.  
NIK. 148806124

Dekan

  
Dr. H. Nurodin Usman, I.c., M.A.  
NIK. 057508190

## MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (5) إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا (6)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”

*(QS. Al Insyirah:5-6)*

## **PERSEMBAHAN**

Seiring sujud syukur-Nya, skripsi ini penulis persembahkan kepada almamaterku  
tercinta Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang

## KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ

مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَبِهِ أَجْمَعِينَ. أَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT yang telah memberikan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem Oyotan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)*. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah berjasa membantu memberikan arahan dan dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Oleh karenanya penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang, beserta staff atas segala kebijaksanaan, perhatian dan dorongan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi.
2. Dr. H. Nurodin Usman, Lc., M.A. dan Eko Kurniasih Pratiwi, M.SI selaku dosen pembimbing, yang telah banyak membantu mengarahkan, membimbing dan memberi dorongan hingga skripsi ini dapat terselesaikan.



3. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan bekal ilmu selama penulis kuliah di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang.
4. Warga Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.
5. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Sudiyatno dan Ibu Istikanah yang selalu mendukung dan tidak pernah berhenti berdoa untuk kesuksesan anaknya.
6. Kakak, adik-adik serta keluargaku tersayang atas doanya, pengorbanannya dan semangat yang kalian berikan dengan tulus.
7. Kawan-kawan seperjuangan mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2014.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Alhamdulillah skripsi ini dapat saya selesaikan. Semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT, dan semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Magelang, 19 Juni 2018

Peneliti



Lastriyah

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Abstrak.....	ii
Nota Dinas Pembimbing .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
LEMBAR PENGESAHAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Batasan Masalah .....	7
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian .....	7
F. Manfaat Penelitian: .....	8
BAB II KAJIAN TEORI .....	9
A. Gadai Menurut Hukum Islam .....	9
B. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah .....	20
C. Akad Gadai Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) .....	24
D. Gadai Tanah Pertanian .....	27

E.	Hukum Gadai Tanah Pertanian Menurut Para Ahli Hukum .....	28
BAB III METODE PENELITIAN .....		30
A.	Jenis Penelitian.....	30
B.	Objek Penelitian.....	30
C.	Sumber Data.....	30
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	31
E.	Teknik Analisis Data.....	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A.	Gambaran Umum Desa Ngemplak .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B.	Hasil Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C.	Pembahasan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		35
A.	Kesimpulan .....	35
B.	Saran .....	36
DAFTAR PUSTAKA .....		37
LAMPIRAN.....		<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Gadai di Lembaga Keuangan .....	17
Gambar 3.1. Skema Analisis Data .....	33
Gambar 4.1. Skema Praktik Gadai Tanah <i>Oyotan</i> .....	47

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Luas Wilayah Desa Ngemplak .....	35
Tabel 4.2. Jumlah Penduduk Desa Ngemplak .....	36
Tabel 4.3. Data Mata Pencaharian Pokok .....	37
Tabel 4.4. Luas dan Hasil Pertanian Menurut Komoditas .....	37

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Pedoman Observasi

Lampiran 2. Pedoman Wawancara

Lampiran 3. Blanko Pengajuan Judul Skripsi

Lampiran 4. Permohonan Ijin Penelitian

Lampiran 5. Surat Keterangan Pembimbing

Lampiran 6. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian

Lampiran 7. Catatan Bimbingan Skripsi

Lampiran . Foto Penelitian

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang lengkap dan sempurna yang telah meletakkan kaidah-kaidah dasar dan aturan dalam semua sisi kehidupan manusia, baik dalam hal ibadah (*Habluminallah*) dan muamalah yaitu ibadah manusia dengan manusia (*Habluminannas*) (Amir, 2015:83).

Manusia sebagai makhluk hidup tidak bisa lepas dari hubungan dan interaksi sosial antar sesama manusia dengan saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhannya. Allah SWT sebagai pencipta manusia telah menyediakan segala kebutuhan manusia yang terhampar luas dimuka bumi. Manusia dapat mengambil segala manfaat yang ada dibumi, namun juga berkewajiban untuk menjaga, merawat dan melestarikan bumi sebagaimana fitrah manusia sebagai *kholifah* di muka bumi (Bahreisy & Bahreisy, n.d.).

Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2017 sebanyak 237.641.326 jiwa, yang mencakup penduduk yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 118.320.256 jiwa (49,79 %) dan di daerah pedesaan sebanyak 119.321.070 jiwa (50,21 %) (Statistik, n.d.). Indonesia merupakan negara agraris, dimana sektor pertanian dan pedesaan memiliki peran yang sangat strategis dalam pembangunan nasional, diantaranya sebagai mata pencaharian sebagian besar penduduk, sumbangan terhadap PDB, kontribusi terhadap ekspor (devisa), bahan baku

industri serta dalam penyediaan bahan pangan dan gizi (Ashari & Saptana, 2005:132).

Potensi pengembangan sektor pertanian di Indonesia sangat tinggi, mengingat Indonesia merupakan negara yang kaya akan tanah dan sumber daya alam lainnya. Pemanfaatan sektor pertanian secara maksimal akan berdampak pada pembangunan dan peningkatan sektor-sektor lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung.

Setiap usaha pertanian pada dasarnya merupakan kegiatan ekonomi, sehingga perlu diterapkan dasar-dasar pengetahuan pengelolaan usaha pertanian. Keberhasilan usaha pertanian dipengaruhi oleh faktor produksi yaitu modal, tanah dan tenaga kerja. Modal diperlukan untuk pengadaan sarana produksi (bibit, pupuk, pestisida, peralatan), biaya perawatan, biaya penyimpanan, pemasaran dan pengangkutan. Pertanian melibatkan berbagai transaksi ekonomi, diantaranya jual-beli, sewa-menyewa, dan kerjasama baik tenaga kerja maupun permodalan.

Namun sektor pertanian dihadapkan pada berbagai faktor penghambat pengembangannya, seperti ketersediaan lahan, keterbatasan modal, kondisi iklim yang kurang mendukung dan lain-lain. Terdapat berbagai transaksi dalam rangka pemenuhan kebutuhan pertanian diantaranya pengajuan modal usaha ke lembaga keuangan, penjualan aset lain, kerjasama paron, serta gadai tanah pertanian. Akan tetapi, karakteristik usaha pertanian yang mengandung banyak resiko menyebabkan minat lembaga pembiayaan untuk mendanai usaha ini relatif rendah (Ashari & Saptana, 2005).



Salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan untuk modal usaha pertanian yang sering dilakukan dalam masyarakat petani yaitu gadai tanah pertanian. Gadai tanah pertanian menjadi populer karena dianggap praktis, cepat dan tidak berbelit-belit. Akad gadai telah lama dipraktekkan di tengah-tengah masyarakat berdasarkan adat/kebiasaan yang berlaku dalam masing-masing masyarakat.

Hubungan pemenuhan kebutuhan diantara dua orang atau lebih harus terdapat suatu aturan yang mengatur hak dan kewajiban antara para pihak yaitu melalui *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan akibat-akibat hukum pada objeknya (Mardani, 2012) atau disebut dengan akad (kesepakatan). Akad dalam sebuah perjanjian harus jelas agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Hal ini bertujuan untuk mencapai kemaslahatan serta kebahagiaan dunia dan akhirat. Allah SWT menurunkan syariat sebagai pedoman hidup manusia baik secara pribadi maupun selaku anggota masyarakat dalam urusan muamalah, seperti halnya masalah gadai.

Gadai dalam Islam disebut akad *rahn*. Gadai (*rahn*) yaitu menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu, maka seluruh atau sebagian utang dapat diterima (Sahrani & Abdullah, 2011). Rukun *rahn* terdiri atas *murtahin*, *rahin*, *marhun*, *marhun bih* dan Akad (PPHIMM, 2009). Berdasarkan tujuannya, akad *rahn* merupakan akad tolong-menolong

untuk mengharap ridho dan pahala dari Allah SWT, yang dikenal dengan akad *Tabarru'* (Mardani, 2012).

Praktik gadai tanah ini telah dipraktikkan di masyarakat secara turun menurun dari zaman dahulu dan masih berjalan hingga saat ini. Terdapat dua jenis gadai dalam masyarakat tersebut yaitu gadai tahunan dan gadai oyotan. Gadai tahunan merupakan perjanjian gadai tanah dengan jangka waktu tertentu dengan harga per tahun yang telah disepakati, jika waktu yang disepakati telah habis maka tanah tersebut akan kembali kepada pemilik awal tanpa pengembalian pinjaman oleh penggadai. Sedangkan gadai oyotan merupakan sistem gadai tanah dimana penggadai meminjam sejumlah uang kepada penerima gadai dengan memberikan jaminan berupa tanah/lahan pertanian kepada penerima gadai dalam jangka waktu tertentu, tanah tersebut kemudian dikelola oleh penerima gadai selama penggadai belum mengembalikan uang pinjamannya dan akan kembali kepada penggadai bersamaan dengan pengembalian pinjaman tersebut.

Gadai tanah *oyotan* lebih banyak dipraktikkan dimasyarakat luas di berbagai daerah, karena penggadai dapat mengajukan pinjaman dengan jumlah yang lebih besar daripada dengan gadai tahunan. Selain proses yang mudah, cepat serta jaminan bahwa tanah tersebut tidak akan dijual oleh penerima gadai menjadi pertimbangan yang dipilih oleh penggadai. Karena lazimnya transaksi gadai tanah *oyotan* tersebut maka perlu dilakukan penelitian mengenai kesesuaian praktik gadai tanah *oyotan* yang berlaku dalam masyarakat dengan gadai menurut hukum Islam.

Hukum Islam sangat luas cakupannya, masalah gadai dalam Islam diatur dalam bidang ilmu *fiqh rahn*. penelitian ini dianalisis menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), karena KHES merupakan referensi pokok (aturan perundangan hukum Islam di Indonesia) yang berisi hukum Islam terapan yang lebih rinci sesuai kebutuhan masyarakat serta acuan pokok para hakim di lingkungan pengadilan agama dalam menyelesaikan perkara-perkara ekonomi syariah.

Desa Ngemplak merupakan salah satu masyarakat yang menerapkan tradisi gadai tanah pertanian. Berdasarkan data BPS Kabupaten Magelang, Desa Ngemplak merupakan sebuah desa di lereng Gunung Sumbing yang jauh dari keramaian kota, kurang lebih 44 KM dari pusat pemerintahan Kabupaten Magelang. Mayoritas masyarakat Desa Ngemplak bermatapencarian sebagai petani, karena sebagian wilayah desa merupakan lahan pertanian yang subur dan cocok untuk ditanami beberapa komoditas pertanian seperti, jagung, sayuran dan tembakau.

Berdasarkan observasi awal yaitu wawancara terhadap Bapak Kirna selaku Kepala Desa Ngemplak, peneliti mengetahui bahwa meski memiliki kondisi geografis yang tergolong sangat baik, para petani dihadapkan pada permasalahan yang muncul pasca panen yaitu kurangnya pengetahuan dan informasi akan pemasaran hasil pertanian membuat harga jual hasil pertanian di desa tersebut tergolong murah. Selain itu gagal panen yang disebabkan oleh hama tanaman atau karena cuaca yang tidak sesuai juga menjadi pemicu kebutuhan petani yang semakin membengkak. Pada akhirnya, beberapa

masyarakat memutuskan untuk melakukan perjanjian gadai atas tanah pertanian yang mereka miliki untuk memenuhi kebutuhan mereka. Gadai tanah pertanian menjadi populer di desa tersebut karena tanah merupakan sesuatu yang berharga dan bisa dinilai dengan uang.

Melihat permasalahan diatas, penulis mengambil judul “**Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem *Oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang (Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang berhasil diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Tingginya modal usaha pertanian di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang.
2. Tingginya praktik hutang piutang non lembaga di masyarakat Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang.
3. Rendahnya tingkat pembiayaan sektor pertanian oleh lembaga keuangan di Magelang.
4. Tingginya praktik gadai di tengah masyarakat Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang.
5. Praktik gadai tanah pertanian di Desa Ngemplak masih menggunakan sistem adat.

6. Rendahnya pengetahuan masyarakat Desa Ngemplak tentang sistem gadai tanah pertanian menurut hukum Islam.

### **C. Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, terdapat banyak permasalahan yang telah diidentifikasi. Akan tetapi karena keterbatasan biaya dan waktu, maka penelitian ini dibatasi pada masalah praktik gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang ditinjau dari segi hukum Islam berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan batasan masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana praktik gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang?
2. Bagaimana kesesuaian antara praktik gadai sistem *oyotan* dengan akad gadai dalam KHES?

### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan, antara lain:

1. Mengetahui dan menjelaskan praktik gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang.

2. Mengetahui kesesuaian antara praktik gadai sistem *oyotan* dengan akad gadai dalam KHES .

**F. Manfaat Penelitian:**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan tentang bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang.

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan ataupun sebagai rujukan kepada masyarakat luas, bagaimana sistem gadai tanah pertanian yang sesuai syariat Islam.

- b) Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya untuk pengembangan penelitian-penelitian yang senada dengan penelitian ini untuk menyempurnakan penelitian ini.

## BAB II KAJIAN TEORI

### A. Gadai Menurut Hukum Islam

#### 1. Pengertian

Transaksi hukum gadai dalam fiqh Islam disebut *ar-Rahn*. Pengertian *ar-Rahn* dalam bahasa arab adalah *ats-tsubut wa ad-dawam* yang berarti tetap dan langgeng (Rosyadi, 2017: 191). *Rahn* diartikan pula dengan *al-habsu* yang berarti menahan (Mardani, 2012), berdasarkan firman Allah dalam QS. Al-Mudatsir (74) ayat 38:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

*“Tiap-tiap diri bertanggungjawab atas apa yang diperbuatnya.”*

Maksudnya, setiap diri itu tertahan. Makna tertahan ini lebih dekat dengan makna yang pertama, yakni tetap, karena sesuatu tertahan itu bersifat tetap di tempatnya (Mardani, 2012).

Adapun pengertian gadai secara terminologi yaitu:

- a. Menurut Ulama Malikiyah, *rahn* adalah:

شَيْءٌ مَّتَمَوْلٌ يُؤْخَذُ مِنْ مَّا لِكَه تَوْتُّفًا بِهِ فِي دَيْنٍ لَازِمٍ

*“Harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat”*

Menurut mereka, yang dijadikan barang jaminan (agunan) bukan saja harta yang bersifat materi, tetapi juga harta yang bersifat manfaat tertentu. Harta yang dijadikan barang jaminan tidak harus diserahkan

secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan, maka yang diserahkan itu adalah surat jaminannya (sertifikat sawah) (Haroen, 2000:252).

b. Menurut Ulama Hanafiyah, *rahn* adalah:

جَعَلَ عَيْنَ لَهَا قِيَمَةً مَا لِيَّهٖ فِي نَظْرِ الشَّرْعِ وَثَبَّتَهُ بِدَيْنٍ بِحَيْثُ يُمَكِّنُ أَخْذَ الدَّيْنِ كُلِّهَا  
أَوْ بَعْضُهَا مِنْ تِلْكَ الْعَيْنِ

“Menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya (Haroen, 2000:252)”

c. Menurut Ulama Syafi’iyah dan Hanabillah, *rahn* adalah:

جَعَلَ عَيْنٍ وَثَبَّتَهُ بِدَيْنٍ يَسْتَوْفِي مِنْهَا عِنْدَ تَعَضُّدِهَا وَقَائِهِ

“Menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayara utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utang tersebut (Haroen, 2000:252).”

d. Menurut Muhammad Syafi’i Antonio dalam bukunya, *rahn* adalah:

Menahan salah satu harta milik *rahin* sebagai jaminan (*marhun*) atas pinjaman/utang (*marhun bih*) yang diterimanya. *Marhun* tersebut mempunyai nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan atau menerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya (Antonio, 2001:128).



- e. Menurut Sayid Sabiq,

*Rahn* adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut syara' sebagai jaminan utang, sehingga orang bersangkutan boleh mengambil utang dan ia bisa mengambil sebagian dari manfaat barang itu (Anshori, 2005: 88).

- f. Menurut Imam Ibnu Qudhamah dalam Kitab *Al-Mughni*,

*Rahn* adalah suatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu hutang untuk dipenuhi dari harganya apabila yang berhutang tidak sanggup membayarnya (Anshori, 2005: 88).

- g. Menurut Imam Abu Zakaria al-Anshary dalam kitabnya *Fathul Wahab*,

*Rahn* adalah menjadikan benda yang bersifat harta benda sebagai kepercayaan dari suatu yang dapat dibayarkan dari harta benda itu bila utang tidak dibayar (Anshori, 2005:88).

- h. Menurut Fatwa Majelis Ulama Indonesia,

*Rahn* adalah menahan barang sebagai jaminan atau utang (fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*).

- i. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 angka (14)

*Rahn* adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan (PPHIMM, 2009).

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *rahn* adalah akad penyerahan barang untuk dijadikan jaminan sebagai penguat bahwa utangnya akan dibayar kembali, dimana barang jaminan tersebut bernilai ekonomis. Secara sederhana, *rahn* adalah semacam jaminan utang.

## 2. Dasar Hukum Gadai

Dasar hukum yang menjadi landasan diperbolehkannya praktik gadai (*rahn*), antara lain terdapat dalam al-Qur'an, Hadist Rasulullah, Ijma'ulama dan fatwa DSN-MUI tentang *rahn* yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Firman Allah, QS al-Baqarah (2): 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

*“Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang ...”*

Pengertian yang dapat dipahami dari ayat tersebut adalah bahwa transaksi utang-piutang harus dilakukan secara tertulis, apabila tidak mendapat juru tulis maka hendaknya orang yang berhutang memberikan suatu barang berharga yang dimilikinya sebagai jaminan atas utangnya. Hal tersebut dimaksudkan agar *murtahin* (pemberi utang) tidak mengalami kerugian serta untuk menumbuhkan rasa saling percaya diantara keduanya.

- b. Hadis Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari ‘Aisyah r.a., ia berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجْلِ وَرَهْنَهُ

دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

*“Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.”*

- c. Hadis Nabi riwayat al-Syafi’i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah, Nabi SAW bersabda:

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ، لَهُ غُنْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ

*“Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya.”*

- d. Hadis Nabi riwayat jema’ah, kecuali Muslim dan al-Nasa’i, nabi SAW bersabda:

الظَّهْرُ يُرَكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كُنَ مَرْهُونًا، وَالْبَيْنُ الدَّرُّ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا،

وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةُ

*“Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan.”*

e. Ijma'

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa gadai boleh dilakukan dalam perjalanan dan dalam keadaan hadir ditempat, asal barang jaminan itu bisa langsung dikuasai/dipegang secara hukum oleh si pemberi utang. Maksudnya, karena tidak semua barang jaminan dapat dikuasai oleh si pemberi utang secara langsung, paling tidak ada semacam pegangan yang dapat menjamin bahwa status *al-marhun* (menjadi agunan utang).

f. Kaidah Fiqih:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*“Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

Maksud kaidah ini adalah setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh, seperti jual-beli, sewa menyewa, gadai, kerjasama, perwakilan, dan lain-lain, kecuali yang secara tegas diharamkan seperti tipuan, judi dan riba (Djazuli, 2006: 130).

g. Fatwa Majelis Ulama Indonesia

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menjadi salah satu rujukan yang berkenaan dengan gadai syariah, diantaranya dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*
- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* Emas.
- 3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 43/DSN-MUI/III/2004 tentang Ganti Rugi.
- 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.

### **3. Rukun dan Syarat *Rahn***

Rukun *rahn* yaitu penerima gadai (*rahin*), pemberi gadai (*murtahin*), barang yang digadaikan (*marhun*), utang (*marhun bih*) serta akad (ijab qabul/*sighot*) (mardani, 2015:175).

Sedangkan syarat sahnya perjanjian gadai adalah sebagai berikut:

#### **a. Orang yang Bertransaksi (*Aqid*)**

Perjanjian utang-piutang dianggap sah apabila subjeknya memenuhi syarat sesuai dengan tindakan hukum. Syarat-syarat bagi orang yang bertransaksi gadai baik *rahin* maupun *murtahin* yaitu *mumayyiz*, berakal sehat serta atas kehendak sendiri tanpa paksaan dari pihak lain (Mardani, 2015).

b. Barang yang Digadaikan (*Marhun*)

Syarat-syarat barang yang boleh dijadikan jaminan utang yaitu dapat dimanfaatkan, bermanfaat, milik *rahin*, jelas, tetap dan dapat dipindahkan (Anshori, 2005).

Abu Bakr Jabir Al-Jazairi dalam buku “*minhajul Muslim*” menyatakan bahwa barang-barang yang tidak boleh diperjualbelikan berarti tidak boleh digadaikan (Anshori, 2005:92).

c. Utang (*Marhun Bih*)

Menurut Ulama Hanafiyah dan Syafiiyah syarat utang yang dapat dijadikan alasan gadai yaitu tetap, jelas dan lazim pada waktu akad dilaksanakan.

Jika ada perselisihan mengenai besarnya utang antara *rahin* dan *murtahin*, maka ucapan yang diterima ialah ucapan *rahin* dengan disuruh sumpah kecuali jika *murtahin* dapat mendatangkan bukti, namun jika yang diperselisihkan adalah mengenai *marhun*, maka ucapan yang diterima adalah ucapan *murtahin* dengan disuruh sumpah kecuali jika *rahin* bisa mendatangkan barang bukti yang menguatkan dakwaannya (Anshori, 2005:92).

d. Akad (Ijab Qabul)

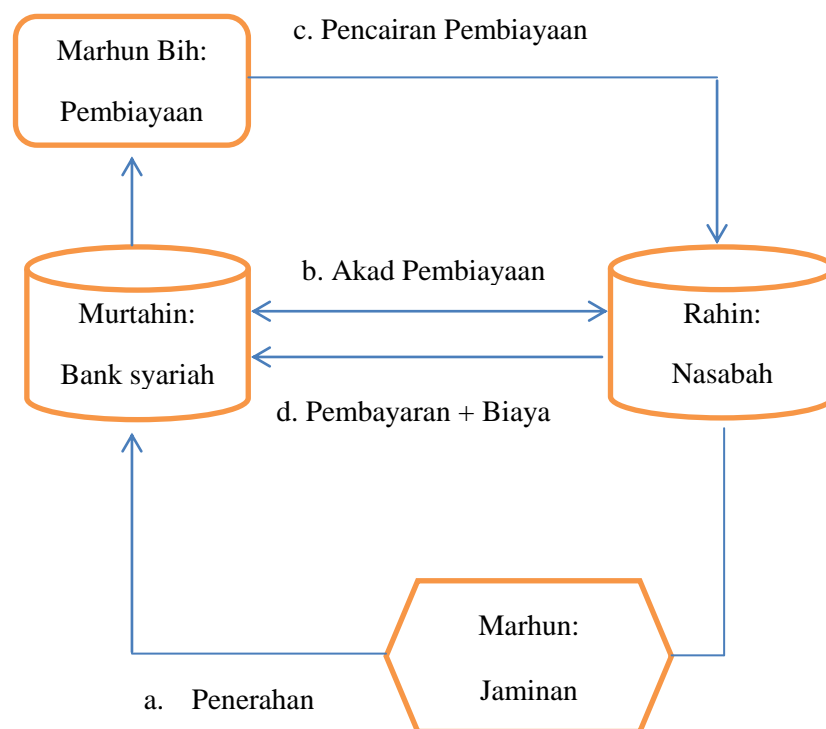
Akad merupakan ikatan antara *rahin* dan *murtahin* untuk saling melakukan perjanjian *rahn*. Akad dapat dilakukan baik dalam bentuk

lisan maupun tulisan, dengan syarat di dalamnya terkandung maksud adanya perjanjian gadai di antara kedua belah pihak (Mardani, 2015:249).

Madzab Maliki berpendapat bahwa gadai wajib dilakukan dengan akad, setelah akad maka orang yang menggadaikan (*rahin*) harus menyerahkan barang gadai (*marhun*) kepada pemberi gadai (*murtahin*) (Anshori, 2005: 93).

#### 4. Skema Gadai

Proses pembiayaan gadai di lembaga keuangan syariah sebagai berikut:



Gambar 2.1 Skema Pembiayaan Gadai di Lembaga Keuangan

Keterangan gambar:

- a. Nasabah menyerahkan jaminan (*marhun*) kepada bank syariah (*murtahin*).
- b. Akad pembiayaan dilaksanakan antara *rahin* (nasabah) dan *murtahin* (bank syariah).
- c. Setelah kontrak pembiayaan ditandatangani, dan agunan diterima oleh *murtahin*, maka *murtahin* mencairkan pembiayaan.
- d. *Rahin* melakukan pembayaran kembali ditambah dengan *fee* yang telah disepakati. *Fee* ini berasal dari sewa tempat dan biaya untuk pemeliharaan agunan.

## 5. Pemanfaatan dan Penjualan Barang Gadai (*Marhun*)

- a. Pemanfaatan *rahin* atas *marhun*

- 1) Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa:

*Rahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun* tanpa seizin *murtahin*, begitu pula sebaliknya *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun* tanpa izin dari *rahin*. Pendapat ini senada dengan pendapat Ulama Hanabilah.

- 2) Ulama Malikiyah berpendapat bahwa:

Apabila *marhun* sudah berada ditangan *murtahin*, *rahin* mempunyai hak memanfaatkan.



3) Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa:

*Rahin* dibolehkan untuk memanfaatkan barang jika tidak menyebabkan *marhun* berkurang, tidak perlu meminta izin seperti mengendarai, menempati dll. Namun jika pemanfaatan menyebabkan barang berkurang, seperti sawah, kebun dll, *rahin* harus meminta izin kepada *murtahin*.

b. Pemanfaatan *murtahin* atas *marhun*

1) Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa:

*Murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun*, sebab dia hanya berhak menguasainya dan tidak boleh memanfaatkannya.

2) Ulama Malikiyah berpendapat bahwa:

*Murtahin* boleh memanfaatkan *marhun* jika diizinkan oleh *rahin* atau disyaratkan ketika akad dan barang tersebut dapat diperjualbelikan serta ditentukan waktunya secara jelas. Pendapat ini senada dengan Ulama Syafi'iyah.

3) Pendapat Ulama Hanabilah berbeda dengan jumhur

Mereka berpendapat jika *marhun* berupa hewan boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* seperti mengendarai atau mengambil susunya dengan mengganti biaya meskipun tidak diizinkan oleh

*rahin*. Namun jika *marhun* selain hewan tidak boleh dimanfaatkan kecuali atas izin *rahin*.

## **6. Berakhirnya Akad *Rahn***

Menurut ketentuan syariat, apabila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah terlewati maka *rahin* berkewajiban untuk membayar utangnya kepada *murtahin*, dan *murtahin* berkewajiban untuk mengembalikan *marhun* kepada *rahin* (Anshori, 2005:96). Namun jika *rahin* tidak mampu mengembalikan pinjamannya, hendaknya ia memberi izin kepada *murtahin* untuk menjual *marhun*. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang *rahin* kepada *murtahin*. Apabila ada sisa hasil penjualan maka dikembalikan kepada *rahin*, namun jika hasil penjualan tersebut belum dapat melunasi utang, maka *rahin* masih berkewajiban untuk membayar sisanya.

Menurut Abdul Ghofur dalam bukunya, akad *rahn* berakhir dengan beberapa cara yaitu *marhun* telah diserahkan kembali kepada *rahin*, *rahin* membayar utang, *marhun* dijual, serta karena pembebasan utang oleh *murtahin* (Anshori, 2005).

## **B. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**

### **1. Pengertian**

Istilah kompilasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan kumpulan yang tersusun secara teratur (<https://kbbi.web.id/kompilasi.html>). Hukum merupakan seluruh

aturan tingkah laku berupa norma/kaidah, baik tertulis maupun tidak tertulis yang dapat mengatur dan menciptakan tata tertib dalam masyarakat yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakatnya berdasarkan keyakinan dan kekuasaan hukum itu (Adam, 2018). Sedangkan kata ekonomi syariah menurut Hasanuz Zaman merupakan pengetahuan dan penerapan hukum syariah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan atas pemanfaatan dan pengembangan sumber-sumber material dengan tujuan untuk memberikan kepuasan manusia dan melakukannya sebagai kewajiban kepada Allah SWT dan masyarakat (Mughits, 2008).

Dengan demikian, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan kumpulan pedoman prinsip syariah berkaitan dengan penyelesaian masalah ekonomi syariah dalam kehidupan sehari-hari. KHES merupakan landasan/undang-undang di lingkungan hakim Pengadilan Agama dalam memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah (PERMA RI no. 2 tahun 2008).

## **2. Sejarah**

Lahirnya KHES berawal dari terbitnya UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (UUPA) (Mughits, 2008). UU No. 3 Tahun 2006 ini memperluas kewenangan PA sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan umat Islam di Indonesia saat ini. Pasal 49 UU no. 3 Tahun

2006 menyebutkan wewenang PA yang baru meliputi bidang: perkawinan, waris, wasiat, *hibah*, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah.

Setelah UU No. 3 Tahun 2006 diundangkan, maka Ketua MA membentuk Tim Penyusun KHES berdasarkan surat keputusan nomor : KMA/097/SK/X/2006 tanggal 10 Oktober 2006 yang diketuai oleh Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.I.P., M.Hum (Mughits, 2008). Tugas dari tim tersebut secara umum adalah menghimpun, dan mengolah bahan (materi yang diperlukan, menyusun draft naskah, menyelenggarakan diskusi dan seminar yang mengkaji draft naskah tersebut dengan lembaga, ulama dan para pakar, menyempurnakan naskah, dan melaporkan hasil penyusunan tersebut kepada Ketua Mahkamah Agung (MA) RI (Mughits, 2008).

Tahapan yang ditempuh oleh tim tersebut adalah: menyesuaikan pola pikir dalam bentuk seminar ekonomi syariah di Hotel Sahid Kusuma Solo (21-23/04/2006) dan Hotel Sahid Yogyakarta (4-6/06/2006), mencari format ideal melalui pertemuan dengan BI (7/06/2006), mengkaji pustaka (6-20//2006).

Materi dan isi KHES telah melalui diskusi panjang sebelum akhirnya disosialisasikan dan diskusi untuk mencapai format yang ideal sebelum akhirnya diundangkan oleh Ketua MA.

### 3. Cakupan/Isi KHES

KHES disusun dalam empat buku yaitu (PPHIMM, 2009):

a. Buku I : Subjek Hukum dan *Amwal*

Berisi tiga bab yang mencakup ketentuan hukum, subjek hukum dan *amwal*.

b. Buku II : Tentang Akad

Berisi 29 bab tentang ketentuan hukum, asas akad, rukun syarat akad, *bai'*, akibat *bai'*, *syirkah*, *syirkah* milik, *mudharabah*, *muzara'ah* dan *musaqah*, *khiyar*, *ijarah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn*, *wadi'ah*, *gashb*, *wakalah*, *shulh*, pelepasan hak, *ta'min*, obligasi syariah, pasar modal, reksadana syariah, SBI syariah, pembiayaan multijasa, *qardh*, pembiayaan rekening koran syariah, serta dana pensiun syariah.

c. Buku III : Zakat dan *Hibah*

Berisi empat bab meliputi ketentuan umum, ketentuan umum zakat, harta yang wajib dizakati, dan *hibah*.

d. Buku IV : Akuntansi Syariah

Berisi tujuh bab tentang cakupan akuntansi syariah, akuntansi piutang, akuntansi pembiayaan, akuntansi kewajiban, akuntansi investasi tidak terikat, akuntansi ekuitas, serta akuntansi zis dan *qardh*.

**C. Akad Gadai Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

**1. Pengertian Akad**

Akad dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah buku II pasal 20 (1) adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu (PPHIMM, 2009: 15). Rukun akad terdiri atas pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad dan kesepakatan.

**2. Pengertian Gadai**

Menurut KHES pasal 20 angka (14), *rahn/gadai* adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan (PPHIMM, 2009: 16).

**3. Dasar Hukum Gadai**

Permasalahan gadai diatur dalam buku II Tentang Akad bab XIV pasal 373-408.

#### 4. Rukun dan Syarat *Rahn*

Rukun *rahn* dalam pasal 372 KHES ada lima yaitu penerima gadai (*rahin*), pemberi gadai (*murtahin*), barang yang digadaikan (*marhun*), utang (*marhun bih*) serta akad (*ijab qabul/sighot*) (PPHIMM, 2009).

Adapun syarat *rahn* menurut KHES adalah:

- a. Penerima dan pemberi gadai haruslah memiliki kecakapan hukum.  
Oleh karena itu, tidak sah gadai yang dilakukan oleh para pihak yang tidak memiliki kecakapan hukum, misalnya gila, anak-anak, dan seterusnya.
- b. Akad gadai sempurna bila harta gadai telah dikuasai oleh penerima gadai.
- c. Akad gadai harus dinyatakan oleh para pihak secara lisan, tulisan atau isyarat.
- d. Harta gadai harus bernilai dan dapat diserahkan.
- e. Harta gadai harus ada ketika akad dibuat.

#### 5. Pembatalan Akad *Rahn*

KHES pasal 381 menyatakan bahwa akad *rahn* dapat dibatalkan apabila *marhun* belum diterima oleh *murtahin*. Apabila *marhun* telah diserahkan kepada *murtahin* maka *rahin* tidak dapat membatalkan akad tanpa sepengetahuan *murtahin* akan tetapi akad *rahn* tersebut dapat dibatalkan atas kesepakatan kedua pihak. *Murtahin* diperbolehkan untuk menahan *marhun* sampai utang dibayar lunas oleh *rahin*.

## 6. Hak dan Kewajiban dalam Akad *Rahn*

Akad atau perjanjian bersifat mengikat para pihak yang terlibat, termasuk dalam akad *rahn*. Para pihak (*rahin* dan *murtahin*) mempunyai hak dan kewajiban yang harus ditunaikan oleh masing-masing kepada pihak lawan.

a. Hak dan kewajiban *rahin* meliputi:

- 1) menyerahkan *marhun* kepada *murtahin*;
- 2) membayar lunas utang yang diberikan *murtahin*;
- 3) mendapat utang sejumlah yang telah disepakati;
- 4) mendapat jaminan keamanan dan keutuhan *marhun*.

b. Hak dan kewajiban *murtahin* meliputi:

- 1) Memberikan utang sejumlah yang disepakati;
- 2) Memelihara dan menanggung semua biaya yang timbul dalam pemeliharaan dan penyimpanan *marhun*;
- 3) Mengganti apabila *marhun* rusak karena kelalaiannya;
- 4) Menuntut pembayaran utang;
- 5) Tidak boleh memanfaatkan *marhun* tanpa seijin *rahin*.



## **7. Berakhirnya Akad Gadai**

Apabila telah jatuh tempo, maka *rahin* harus segera melunasi utangnya kepada *murtahin* sesuai dengan kesepakatan awal. Namun jika *rahin* dalam hal ini tidak mampu untuk melunasi utang tersebut maka kedua pihak boleh menjual harta gadai (*marhun*) untuk melunasi utang *rahin* kepada *murtahin* sebagaimana diatur dalam pasal 403 KHES. Hasil penjualan harta gadai digunakan untuk melunasi pembayaran utang *rahin*, jika hasil penjualan harta lebih dari utang *rahin*, maka sisanya dikembalikan kepada *rahin*. Namun, jika hasil penjualan harta gadai belum mencukupi jumlah utang *rahin*, maka *rahin* tetap berkewajiban untuk melunasi utangnya kepada *murtahin*.

### **D. Gadai Tanah Pertanian**

Gadai tanah pertanian merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai darinya dan selama gadai masih berlangsung, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak pemberi uang (pemegang gadai).

Menurut Eddy Ruchiyat (1983:55) yang dimaksud gadai tanah pertanian merupakan penyerahan tanah pertanian oleh pihak pertama (pemilik tanah yang memberi gadai) kepada pihak kedua (yang menerima gadai) atas pembayaran sejumlah uang tunai dengan perjanjian menyerahkan tanah dan dapat menerima kembali tanah tersebut setelah pembayaran kembali

sejumlah uang yang sama, sehingga gadai tanah pertanian merupakan pemindahan hak sementara.

Sedangkan pengertian gadai tanah menurut hukum agraria nasional dalam Undang-Undang nomor 56 Tahun 1960 angka 9a yaitu hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya. Selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang (pemegang gadai) selama itu pula hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut.

## **E. Hukum Gadai Tanah Pertanian Menurut Para Ahli Hukum**

### **1. Keputusan Mukhtamar Nahdlatul Ulama ke-2**

Terdapat tiga pendapat dari para ahli hukum (ulama) menyikapi permasalahan gadai tanah pertanian/sawah, yaitu:

- a. Haram : sebab termasuk hutang yang dipungut manfaatnya
- b. Halal : sebab tidak ada syarat pada waktu akad. Menurut para ahli hukum, adat yang berlaku tidak termasuk syarat.
- c. Syubhat : sebab para ahli hukum berselisih pendapat

Mukhtamar memutuskan, bahwa lebih berhati-hati ialah pendapat yang pertama (haram) ([www.kataimam.blogspot.com](http://www.kataimam.blogspot.com)).

Namun demikian sebagian ulama berpendapat bahwa rusaknya akad jika memang disyaratkan dalam akad. Sedangkan jika para pihak saling

sepakat dan tanpa ada persyaratan tertentu dalam akad, maka akad itupun tidak rusak (boleh).

## **2. Dewan Pembina Konsultasi Syariah: Ustadz Ammi Nur Baits**

Pada hakikatnya setiap utang yang membawa keuntungan adalah riba sebagaimana riwayat Fudhalah bin Ubaid *radhiallahu''anhu*, yang artinya “*setiap piutang yang memberikan keuntungan maka (keuntungan) itu adalah riba*” (konsultasisyariah.com)

## **3. Ahmat Sarwat, Lc**

Hukum gadai tanah dengan pemanfaatan tanah oleh *murtahin* dibagi menjadi 2 pendapat, yaitu:

- a. Jumhur ulama : tanah tidak boleh dimanfaatkan baik dengan izin maupun tanpa izin *rahin*.
- b. Hanafiyah : tanah boleh dimanfaatkan dengan izin *rahin*.  
(m.eramuslim.com)

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis data dalam penelitian adalah penelitian lapangan (*Field research*) sedangkan jenis data adalah data kualitatif. Data kualitatif merupakan data yang menunjukkan kualitas/mutu sesuatu yang ada, baik keadaan, proses, peristiwa/kejadian dan lainnya yang dinyatakan dalam bentuk pernyataan atau berupa kata-kata (Widoyoko, 2016: 18).

Penelitian kualitatif merupakan lawan dari penelitian eksperimen, dimana peneliti merupakan instrumen kunci dalam penelitian sehingga dibutuhkan kemampuan khusus untuk menilai dan mendeskripsikan objek penelitian yang akan mempengaruhi kualitas data yang didapat.

#### **B. Objek Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang. Penulis memfokuskan penelitian pada praktik gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di desa tersebut. Adapun yang membedakan Desa Ngemplak dengan desa lainnya yaitu desa ini tergolong ekonomi lemah dan lokasi yang jauh dari pusat perkotaan.

#### **C. Sumber Data**

Berdasarkan sumbernya, data yang diperlukan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama, yaitu data yang

pengumpulannya dilakukan sendiri oleh peneliti secara langsung (Widoyoko, 2016: 23). Data primer ini diperoleh melalui observasi dan wawancara kepada warga Desa Ngemplak, Kecamatan Windusari, Kabupaten Magelang yang pernah melakukan akad gadai tanah *oyotan*, baik pemberi gadai maupun penerima gadai. Jumlah responden 8 orang dari Dusun Sreyal, Dusun Ngemplak, Dusun Tukung dan Dusun Petung. Pada konsep awalnya, penelitian ini tidak dibatasi jumlah respondennya, yang dibatasi adalah sampai peneliti menemukan jawaban jenuh.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber kedua (Widoyoko, 2016: 23), data sekunder ini diantaranya data kearsipan Desa Ngemplak berupa data statistik desa tersebut.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan suatu hal penting dalam sebuah penelitian untuk memperoleh satu data yang valid. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Observasi**

Observasi merupakan metode pengamatan langsung yang dilakukan oleh peneliti, sehingga peneliti bisa mengetahui secara langsung keadaan di lapangan agar peneliti memperoleh gambaran yang lebih luas tentang permasalahan yang akan diteliti (Widoyoko, 2016: 46) yaitu apa yang dilakukan oleh masyarakat dalam kegiatan sehari-hari terutama aktivitas gadai tanah pertanian sistem *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan

Windusari Kabupaten Magelang. Tujuan dari metode ini adalah untuk mencatat perilaku dan aktivitas yang dilakukan oleh petani di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang diantaranya mengenai letak geografis desa, jumlah penduduk, pertanian dan komoditasnya serta praktik gadai tanah *oyotan* di desa tersebut.

## **2. Wawancara**

Wawancara/*Interview*/kuesioner lisan adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara (Arikunto, 2011: 198).

Wawancara tersebut akan dilakukan kepada petani di Desa Ngemplak, Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang yang pernah melakukan transaksi gadai tanah pertanian sistem *oyotan*, baik sebagai pemberi gadai (*rahin*) maupun penerima gadai (*murtahin*) sejumlah 8 orang.

Tujuan penulis menggunakan teknik wawancara yaitu untuk mengetahui secara langsung bagaimana praktik gadai tanah pertanian di Desa Ngemplak guna memperoleh data yang kongkrit dan valid.

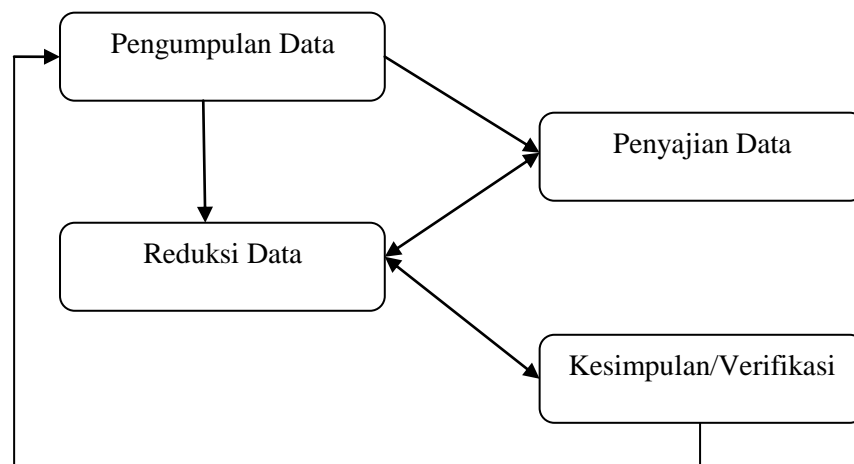
## **3. Dokumentasi**

Dokumentasi berasal dari kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Teknik ini digunakan penulis untuk mengamati, memeriksa dan mengambil data-data yang berkaitan dengan penelitian ini. Data yang dibutuhkan yaitu data statistik pertanian Desa Ngemplak, meliputi data jumlah petani, komoditas pertanian serta luas lahan pertanian.

## E. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi sehingga dapat mudah dipahami dan hasilnya dapat diinformasikan ke orang lain (Sugiyono, 2016: 244).

Aktivitas dalam analisis data menurut Miles dan Huberman (1992) yaitu: *data reduction, data display* dan *conclusion drawing/verification*.



Gambar 3.1. Skema Analisis Data

### 1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh di lapangan cukup banyak seiring lamanya penelitian dilakukan sehingga perlu segera dianalisis. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal penting, dicari tema dan polanya (Sugiyono, 2016: 247). Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga memudahkan peneliti untuk mencapai tujuan yang akan dicapai.

## **2. *Data Display (Penyajian Data)***

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah *mendisplaykan* data. Penyajian data pada penelitian kualitatif dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *Flowchart* dan sejenisnya (Sugiyono, 2016: 249). Menurut Miles dan Huberman, penyajian data penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Peneliti harus membuat rangkuman secara deskriptif dan sistematis agar mudah dipahami.

## **3. *Conclusion Drawing/Verifikasi Data***

Langkah ketiga dalam analisis data yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang menjadi jelas dapat berupa hubungan klausal, hipotesis atau teori (Sugiyono, 2016 : 253).



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil yang telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik gadai tanah *oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang sebagai berikut: (a) *rahin* menggadaikan tanahnya kepada *murtahin* untuk mendapatkan pembiayaan dalam bentuk utang, (b) penyerahan *marhun* bersamaan dengan penerimaan utang, (c) selama akad gadai berlangsung, *marhun* ditahan dan dikelola oleh *murtahin* (d) pengembalian *marhun* bersamaan dengan pelunasan utang oleh *rahin*, yang berarti akad gadai *oyotan* tersebut telah berakhir. Akad kerjasama pembiayaan ini telah dipraktikkan warga secara turun menurun dan masih berlangsung hingga saat ini. Akad gadai tanah *oyotan* dipilih warga karena prosesnya yang cepat, mudah dan praktis serta keutuhan tanah tersebut terjamin. Praktik gadai ini berjalan dengan lancar dan belum pernah terjadi sengketa dalam transaksi tersebut.
2. Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), praktik gadai tanah *oyotan* ada yang sesuai dan tidak sesuai. Praktik yang sesuai adalah rukun dan syarat gadai yaitu: *rahin*, *murtahin*, *marhun*, *marhun bih* serta akad (ijab qabul). Sedangkan yang belum sesuai adalah tentang berakhirnya akad gadai ketika jatuh tempo. Berdasarkan KHES pasal 403

(2) ketika jatuh tempo namun *rahin* belum bisa melunasi utangnya maka harta gadai dijual paksa untuk melunasi utang tersebut, tetapi yang terjadi dalam prakti gadai *oyotan* yaitu akad gadai diperpanjang sampai *rahin* mampu membayarnya.

## **B. Saran**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau informasi yang bermakna tentang Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem *Oyotan* di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang. Berkaitan dengan penelitian tersebut, penulis bermaksud memberikan saran kepada para pihak yang berakad untuk membuat akad tertulis yang menjelaskan isi perjanjian tersebut dari awal hingga akhir.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adam, P. (2018). *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: AMZAH.
- Amir, R. (2015). Gadai Tanah Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Muamalah*, V(1), 81–90.
- Anshori, A. G. (2005). *Gadai Syariah di Indonesia: Konsep, Implementasi dan Institusionalisasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto, S. (2011). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rhineka Cipta.
- Ashari, & Saptana. (2005). Prospek Pembiayaan Syariah untuk Sektor Pertanian. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 23(2), 132–147.
- Bahreisy, S., & Bahreisy, S. (n.d.). *Terjemah Singkat Tafsir Ibnu Katsir Jilid I*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Djazuli, A. (2006). *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*
- Haroen, N. (2000). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_. (2015). *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Mughits, A. (2008). Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam. *Al-Mawarid*, XVIII, 141–159.
- PERMA RI Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- PPHIMM. (2009). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rosyadi, I. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ruchiyat, Eddy. (1983). *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960*. Bandung: Armico.

Sahrani, S., & Abdullah, R. (2011). *Fiqh Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Statistik, B. P. (n.d.). jumlah dan distribusi penduduk. Retrieved January 11, 2018, from <http://sp2010.bps.go.id/>

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Widoyoko, E. P. (2016). *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

<https://kbbi.web.id/Kompilasi.html> [19 Mei 2018]

Imam kodus. (2012). Keputusan Muktamar Nahdlatul Ulama ke—2. [online]. Tersedia:<http://www.kataimam.blogspot.com/2012/06/keputusan-muktamar-nahdlatul-ulama-ke-2.html?m=1> [6 Juli 2018]

Ustadz Ammi Nur Baits. (2011). Hukum “Gadai Sawah”. [online]. Tersedia:<http://www.konsultasisyariah.com/5383-hukum-gadai-sawah.html> [6 Juli 2018]

Wahyono. (2007). Hukum Menggarap Sawah Gadai. [online]. Tersedia:<http://m.erasmuslim.com/ekonomi/hukum-menggarap-sawah-gadai.htm> [6 Juli 2018]

