

---

## THE REVIEW OF THE KHES ON UTILIZATION OF PAWNED LAND IN THE VILLAGE OF KADUR PAMEKASAN

### TINJAUAN KHES TERHADAP PEMANFAATAN TANAH GADAI DI DESA KADUR KABUPATEN PAMEKASAN

**Mohammad Atiqurrahman**

Sekolah Tinggi Agama Islam Al Falah (STAIFA) Pamekasan  
Jl. Sumber Gayam Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan  
[mohammad.atiqurrahman91@gmail.com](mailto:mohammad.atiqurrahman91@gmail.com), 082336834496

#### Abstract

The pawn agreement is a solution that is usually taken by the community when they get unexpected difficulties in funding. The implementation of the contract is when the pawnbroker (*rahin*) borrows a funds from the recipient of the pawn (*murtahin*), then *rahin* give a collateral, one of the them is land. The land is fully utilized by the *murtahin* without involving the *rahin*. This research was conducted in the village of Kadur, Kadur District, Pamekasan Regency, while the objectives of this study, are; *The first*, to find out the practice of land pawn agreements in the village of Kadur, Kadur District, Pamekasan Regency; *The second*, to find out the review of the Economic Syaria Law Compilation on the practice of land pawn contracts used by the people of Kadur Village, Kadur District, Pamekasan Regency. The research method used is qualitative research with the type of case study (field research). The results of the research are; *The First*, the land pawn agreement practiced by the People is based on a help each other, the process is that *rahin* visits the *murtahin* with the intention of borrowing money and giving the land as collateral (*marhun*), the delivery is based on trust each other. The period of time to redeem land that gived by *marhun* is at least two years. After the land is received by the *murtahin*, the land will be fully utilized by using it, and the results will be taken by themselves. *The Second*, according to the Economic Syariah Law Compilation, the practice of land pawning contracts that used by the people is in accordance with the pillars and conditions of pawning as stated in section 373-376. Beside it, the use of the pawned land by the *murtahin* is allowed, because in accordance with section 396, namely the *murtahin* may use it, if the *rahin* gives him permission to use the land that is collateraled, and the *rahin* has indicated this when the pawn contract is implemented even though it is not directly said, because it has been become a habit in society.

**Keywords:** Economic Syariah Law; Utilization of Pawn Land

#### Abstrak

Akad gadai merupakan solusi yang biasanya diambil oleh masyarakat ketika mengalami kesulitan dalam pendanaan secara tidak terduga. Pelaksanaan akadnya

adalah ketika penggadai (*rahin*) meminjam sejumlah dana dari penerima gadai (*murtahin*), kemudian *rahin* menyerahkan barang jaminan, salah satunya berupa tanah. Tanah tersebut kemudian dimanfaatkan secara penuh oleh *murtahin* tanpa melibatkan *rahin*. Penelitian ini dilakukan di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan, sedangkan tujuan dari penelitian ini, yaitu, *Pertama*, untuk mengetahui praktik akad gadai tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan; *kedua*, untuk mengetahui tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik akad gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Kadur. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis studi kasus (*field research*). Hasil penelitian adalah, *Pertama*, akad gadai tanah yang dipraktikkan masyarakat didasari rasa tolong-menolong, prosesnya *rahin* mendatangi *murtahin* dengan maksud meminjam uang dan memberikan tanahnya untuk dijadikan barang jaminan (*marhun*), penyerahannya atas dasar saling percaya. Jangka waktu untuk menebus tanah yang dijadikan *marhun* minimal dua tahun. Setelah tanah diterima oleh *murtahin*, maka tanah tersebut akan dimanfaatkan sepenuhnya dengan mengelolanya, dan hasilnya akan dinikmati sendiri. *Kedua*, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, praktik akad gadai tanah yang dilaksanakan masyarakat sudah sesuai dengan rukun dan syarat gadai yang tertuang dalam pasal 373-376. Sementara dalam pemanfaatan tanah gadai oleh *murtahin* diperbolehkan, karena sesuai dengan pasal 396 yaitu *murtahin* boleh memanfaatkan apabila *rahin* memberikan izin kepadanya untuk memanfaatkan tanah yang menjadi barang jaminan tersebut, dan *rahin* telah mengisyaratkan hal ini ketika akad gadai dilaksanakan meskipun tidak secara langsung diucapkan, sebab sudah menjadi kebiasaan di masyarakat.

**Kata Kunci:** Hukum Ekonomi Syariah; Pemanfaatan Tanah Gadai

## PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bisnis klasik dan modern masalah gadai tidak lepas dari kajian perekonomian. Salah satu alasan yang melatar belakangi dilaksanakan gadai oleh masyarakat ialah karena proses gadai yang tidak memakan waktu yang berlebihan. Selain itu, seseorang dapat menyelesaikan masalah yang dihadapinya dengan segera menggunakan barang berharga yang dimilikinya sebagai jaminan tanpa harus takut kehilangan barang tersebut, karena pada akhirnya saat ia mengembalikan pinjaman yang diambilnya, maka ia dapat langsung mengambil kembali barang yang dijaminkannya tersebut. Sehingga ia dapat memperoleh yang diinginkan tanpa harus mengorbankan apa yang dimilikinya.

Dalam masalah gadai, Islam telah mengaturnya seperti yang telah diungkapkan oleh ulama fiqh, baik mengenai rukun, syarat, dasar hukum maupun

tentang pemanfaatan barang gadai oleh penerima gadai yang semua itu bisa dijumpai dalam kitab-kitab fiqh. Dalam Al-Qur'an Allah SWT berfirman.

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah: 283).

Salah satu rukun yang harus dipenuhi dalam akad gadai ialah barang yang digadaikan (*ma'qud alaihi*). Status barang gadai terbentuk saat terjadinya akad atau kontrak hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan. Dalam hal ini semua barang yang boleh diperjual-belikan, boleh digadaikan sebagai tanggungan hutang dan barang-barang yang tidak boleh diperjual-belikan tidak boleh digadaikan, sebab gadai hakikatnya menjual nilai barang itu.

Hal-hal yang berkaitan dengan barang gadai diantaranya adalah pemanfaatan barang gadai itu sendiri. Para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa segala biaya yang dibutuhkan untuk pemeliharaan barang-barang jaminan itu menjadi tanggung jawab pemiliknya yaitu orang yang berhutang.

Dalam pemanfaatan barang gadai, Jumhur Ulama berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh mengambil suatu manfaat barang-barang gadai tersebut, sekalipun *rahin* mengizinkannya, karena hal ini termasuk kepada utang yang dapat menarik manfaat, sehingga bila dimanfaatkan termasuk riba karena sebelum dan setelah digadaikan, barang gadai adalah milik orang yang berutang, sehingga pemanfaatannya menjadi milik pihak orang yang berutang sepenuhnya. Sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

Artinya: “Setiap akad hutang-piutang dengan mengambil manfaat adalah riba”. (HR. Haris bin Usamah).

Salah satu bentuk barang gadai adalah tanah. Praktek gadai yang Penulis temukan ialah praktik gadai yang dilaksanakan oleh masyarakat di Desa Kadur

Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan. Masyarakat biasanya menggunakan tanah mereka sebagai barang jaminan (*marhun*) atas akad gadai yang mereka lakukan.

Dari data yang Penulis temukan, alasan masyarakat desa Kadur menjadikan tanah sebagai obyek karena mayoritas mata pencaharian mereka adalah petani dan harta satu-satunya hanyalah tanah, sehingga jika mereka ingin mendapatkan uang secara cepat dan tidak memakan waktu lama, maka pilihannya adalah menggadaikan tanah yang mereka miliki. Alasan lainnya karena mereka memang menginginkan untuk tetap memiliki tanah tersebut, dikarenakan itu adalah barang berharga yang sangat berarti untuk mereka. Maka solusi yang diambil ialah dengan cara menggadaikan barang tersebut sehingga dia tetap memperoleh dana, juga barangnya tetap dapat dimilikinya kembali saat ia sudah dapat mengembalikan uang bayaran gadai tersebut.

Proses gadai tersebut digambarkan dimana penggadai (*rahin*) mendatangi rumah penerima gadai (*murtahin*), dengan maksud menggadaikan tanah yang dimilikinya, kemudian *rahin* akan memperoleh sejumlah uang yang telah disepakati dalam akad tersebut, selain itu ditentukan pula berapa lama waktu akad gadai akan berlangsung, dalam tradisinya di Desa Kadur yaitu minimal dua tahun atau bisa lebih tergantung kesepakatan.

Selama akad gadai tersebut berlangsung, lahan tanah berada dalam penguasaan *murtahin* serta ia pulalah yang berhak dalam penggunaan lahan tersebut kaitannya dengan pengambilan manfaat. Semua kebijakan/keputusan (dalam hal perawatan, pengolahan dan pemanfaatan) atas tanah tersebut dimiliki *murtahin*. Sementara *rahin* tidak mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah tersebut, bahkan ia tidak dapat sekedar mengambil sebagian kecil manfaat dari tanah tersebut sampai ia dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya dari *murtahin*. Sehingga tanah tersebut dikuasai oleh *murtahin*, ditanami sesuai kehendaknya asal itu membawa keuntungan baginya.

Penelitian mengenai pemanfaatan tanah gadai sebelumnya pernah diterbitkan dalam jurnal At-Tawassuth dengan Volume V Nomor 1 tahun 2020 yang ditulis oleh Leo Kusuma, dkk dengan judul penelitian “*Praktik Gadai Tanah*

*Pertanian di Nagori Bandar Rakyat, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun*". Dalam jurnal tersebut secara umum sama dengan jurnal yang ditulis oleh penulis, yaitu tentang pemanfaatan tanah gadai dan tinjauan hukum yang digunakan berdasarkan Hukum Islam, akan tetapi tinjauan hukum yang digunakan peneliti lebih dikhususkan pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Hasil penelitian ini menyatakan bahwa akad gadai tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan prinsip syariah karena merugikan satu pihak, yakni pihak *rahin*. Dan dalam melakukan akad gadai tersebut, terdapat unsur keterpaksaan dari pihak *rahin* untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak *murtahin*.

Tema yang sama juga pernah diterbitkan dalam jurnal Al-Hukmi Volume 1 Nomor 2 pada tahun 2020 yang ditulis oleh Jonwari dan Faiz Zainuddin dengan judul "*Sistem Gadai Tanah Sawah Perspektif Hukum Positif UU No. 56/PRP/Tahun 1960 di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo*". Dalam jurnal tersebut menggunakan perspektif hukum positif, sedangkan peneliti menggunakan perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Hasil penelitian ini menyatakan bahwa sistem gadai di desa Banyuputih masih bertolak belakang dengan peraturan yang ada karena kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap hukum agraria Indonesia, sehingga masyarakat tetap menggunakan sistem adat yang sudah turun temurun.

#### **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll., secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk-bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*). Peneliti mendekati diri dengan subyek yang diteliti serta lebih peka dan menyesuaikan diri terhadap pengaruh berbagai fenomena yang ada di lapangan atau di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan.

Penggunaan pendekatan ini akan mempermudah peneliti dalam menemukan fenomena-fenomena yang terjadi di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan tentang Pemanfaatan Tanah Gadai dalam tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi non-partisipan (pengamatan), yaitu peneliti mengamati secara langsung mengenai pemanfaatan tanah gadai yang dilakukan masyarakat di desa Kadur namun tidak ikut terlibat dalam setiap kegiatan praktik gadai sawah tersebut. Selain itu, peneliti juga melakukan wawancara kepada para penggadai (*rahin*) dan penerima gadai di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan. Bagian yang diwawancarakan tidak lepas dari pertanyaan-pertanyaan yang merujuk terhadap praktik gadai sawah di desa tersebut. Disamping itu, dalam mendapatkan data yang jelas dan kongkrit, maka peneliti juga menggunakan metode dokumentasi berupa data-data dan bacaan-bacaan yang memuat tentang pemanfaatan tanah gadai. Selain itu peneliti juga akan mendokumentasikan kegiatan penelitian lapangan yang akan dilakukan.

Sebagaimana dipaparkan di atas, tujuan penelitian kualitatif adalah menggambarkan fakta dan fenomena yang akan terjadi di lapangan, maka prosedur pengumpulan data ini dengan observasi, wawancara dan dokumentasi bertujuan mencari gambaran permasalahan yang akan terjadi di lapangan sesuai dengan objek penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bagian ini berisi tentang penjelasan mengenai hasil temuan di lapangan. Selain itu penjelasan ini akan disesuaikan dengan literatur yang berkaitan dengan hasil temuan di lapangan dari paparan data dan temuan penelitian di atas, khususnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Peneliti melakukan pembasahan mengenai tiga hal sesuai dengan fokus penelitian ini. Untuk ulasanya dapat dilihat sebagai berikut:

### **A. Praktik Akad Gadai Tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan**

Allah menciptakan makhluk hidup itu berbeda-beda, begitu juga manusia. Ada yang Allah kayakan, ada pula yang Dia miskin, ada yang hidupnya berkecukupan, ada pula yang hidupnya serba kekurangan, kenyataan kehidupan yang seperti ini diharapkan dapat saling tolong menolong. Si kaya dapat menolong si miskin atau orang yang berkecukupan menolong orang yang serba kekurangan. Salah satunya apabila sewaktu-waktu membutuhkan bantuan berupa pinjaman (hutang) sejumlah uang dengan menyerahkan suatu barang sebagai jaminan, hal inilah yang disebut gadai.

Dalam hukum Islam kegiatan gadai sudah ada sejak dahulu kala dan merupakan kegiatan yang diperbolehkan, entah pada saat seseorang sedang dalam perjalanan ataupun tidak. Bermuamalah secara tunai ataupun tidak, tapi jika diantara mereka tidak ada seorang pun penjamin. Maka barang yang dipegang oleh pihak yang memberikan pinjaman menjadi alat pengikat kepercayaan diantara mereka. Sebagaimana firman Allah SWT pada surat Al-Baqarah (2) ayat 283:

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penjamin, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.(QS. Al-Baqarah: 283).

Praktik gadai tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan telah berlangsung lama hingga saat ini. Masyarakat menganggap pelaksanaan gadai tanah merupakan salah satu solusi dan alternatif yang tepat dalam pembiayaan, selain prosesnya mudah, tidak rumit karena pembayaran pinjaman tergantung pada kemampuan *rahin*. Artinya selama *rahin* belum mampu menebus tanah yang di gadaikan, maka ia tidak harus menebus tanah yang di gadaikannya tersebut.

Adapun proses gadai tanah yang terjadi di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan adalah sebagai berikut:

1. Proses Pemberian Barang Gadai (*marhun*)

Proses gadai tanah di desa Kadur terjadi antar individu atau perorangan, yaitu *rahin* dan *murtahin*. Menurut mereka hal tersebut jauh lebih mudah, cepat, dan sederhana jika dibandingkan menggadaikan tanah yang mereka miliki ke Lembaga Pegadaian atau Lembaga Keuangan. Dalam memperoleh pinjaman dengan jalan gadai, *rahin* harus melalui beberapa tahapan, yaitu:

- a) *Rahin* harus menghubungi *murtahin* untuk menawarkan tanah yang dimilikinya sebagai jaminan atas pinjaman yang diajukan. Hal tersebut dilakukan secara langsung dengan menghampiri rumah dari *murtahin*.
- b) *Murtahin* terlebih dahulu mengecek keadaan dan kelayakan dari barang gadai (*marhun*) tersebut, serta keadaan dari kedua belah pihak untuk meminimalisir risiko yang nantinya akan timbul ketika tanah yang digadaikan berada di tangannya.
- c) Kedua belah pihak melakukan kesepakatan yang berkaitan dengan jumlah *uang* yang akan dipinjam dan juga jangka waktu untuk menebus tanah gadai tersebut. Dalam kesepakatan ini *rahin* tidak menjadi satu-satunya pihak yang menentukan jumlah pinjaman atau harga terhadap *marhun* tersebut. Jumlah pinjaman akan disesuaikan dengan hasil pengamatan terhadap keadaan dan kelayakan dari barang gadai (*marhun*) serta keadaan kedua belah pihak. Oleh karena itu, pinjaman yang akan diberikan oleh penerima gadai *murtahin* bisa sama atau dibawah jumlah yang diminta oleh penggadai *rahin*.
- d) *Rahin menyerahkan* tanah yang digunakan sebagai *marhun* atas pinjaman yang didapat kepada *murtahin*.

Dengan diterimanya pinjaman dan diserahkannya tanah tersebut oleh *rahin*, maka akad tersebut sudah mengikat kedua belah pihak.



Keduanya memiliki hak dan tanggung jawab masing-masing, *rahin* bertanggung jawab untuk mengembalikan pinjaman kepada *murtahin*, dan ia memiliki hak untuk memperoleh tanahnya kembali. Sedangkan *murtahin* memiliki hak untuk mendapatkan uang yang sudah ia pinjamkan dan mengelola tanah yang diterimanya, dan ia memiliki tanggung jawab untuk menjaga barang gadai selama berada ditangannya.

## 2. Proses Penebusan

Pada waktu penebusan tanah sebagai objek gadai yang dimuat dalam kesepakatan itu apabila sudah sampai pada waktu yang telah disepakati, maka *rahin* harus menunaikan tanggung jawabnya yaitu mengembalikan pinjaman atau menebus kembali tanah yang menjadi jaminan dari tangan *murtahin*. *Rahin* harus menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian semula.

Apabila *rahin* belum mampu menebus tanah yang dijadikan sebagai *marhun* tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, maka penerima gadai *murtahin* tidak bisa memaksakan kehendaknya kepada *rahin*. Jalan yang dipilih oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di desa Kadur adalah dengan menambah batas waktu penebusan.

Akad adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum. Dalam pelaksanaan gadai di desa Kadur pola akad yang dilaksanakan adalah perjanjian secara lisan yang didasari atas rasa saling percaya. Hal ini dikarenakan mereka belum mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan memperkecil kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari dan pentingnya bentuk tulisan sebagai bukti jika terjadinya sengketa antara *rahin* dan *murtahin*. Perjanjian yang dibuat secara lisan hanya dilandasi kepercayaan dan i'tikad baik dari kedua belah pihak, mungkin hal ini dilakukan karena kedua belah pihak tidak ingin merusak hubungan baik antara mereka.

Adapun hal-hal yang dimuat pada saat dilakukannya perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Jumlah Pinjaman

Akad gadai tanah ini terjadi dikarenakan adanya pinjaman yang dimohonkan oleh *rahin*. Oleh karena itu pinjaman merupakan hal yang mendasar untuk dibahas dalam kesepakatan, karena tidak selamanya *murtahin* menerima permintaan pinjaman dari *rahin*.

b. Jangka Waktu

Penentuan jangka waktu untuk mendapatkan kembali tanah yang dijadikan sebagai jaminan sangat beragam, mulai dari bulanan hingga tahunan. Namun, penentuan jangka waktu ini tergantung dari kesanggupan *rahin* dalam menebus tanahnya.

c. Tata Cara Pembayaran

Tata cara pembayaran ialah mengenai proses atas pinjaman yang diterima oleh *rahin*. Pada umumnya, pembayaran dilakukan dengan dua cara yaitu angsuran dan kontan. Di desa Kadur pada praktiknya menggunakan sistem pembayaran secara kontan diakhir jangka waktu pinjaman.

Meskipun masyarakat desa Kadur dalam akad gadai telah didasari atas rasa saling percaya, tapi penguasaan tanah itu dilaksanakan dan dilakukan oleh *murtahin*. Pemanfaatan tanah gadai dilakukan sepenuhnya oleh *murtahin* sampai batas waktu yang sudah dimuat dalam perjanjian atau sampai pinjaman dilunasi.

Dalam perjanjian yang mengikat tersebut, ada suatu kondisi dimana seseorang lalai atau melakukan ingkar janji untuk melakukan kewajibannya. Disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36 tentang Ingkar Janji dan Sanksinya bahwa seseorang dapat dianggap telah ingkar janji apabila karena kesalahannya: a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c) melakukan

apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau, d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ingkar janji yang telah dilakukan pihak *rahin* terdapat pada huruf (a) yaitu tidak melakukan penebusan terhadap barang gadai pada waktu yang dijanjikan. Maka ada beberapa langkah yang bisa ditempuh oleh kedua belah pihak, yaitu:

a. Menghubungi Penggadai (*rahin*)

*Murtahin* menghubungi *rahin*. Caranya adalah dengan memberikan peringatan untuk segera melunasi pinjaman yang sudah disepakati.

b. Memperpanjang Jangka Waktu

Apabila *rahin* masih belum bisa melunasi pinjamannya. Maka *murtahin* memberikan tambahan waktu sesuai permohonan dari *rahin*, dan *rahin* harus mengkonfirmasi kesanggupannya untuk melunasi pinjamannya sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Langkah di atas merupakan bentuk kepedulian antar kedua belah pihak, baik penerima gadai (*murtahin*) terhadap penggadai (*rahin*) ataupun sebaliknya. Peneliti sependapat dengan permohonan penggadai (*rahin*) tentang perpanjangan jangka waktu yang diikuti penerimaan dari penerima gadai (*murtahin*). Namun, untuk penggadai (*rahin*) hendaknya mencari jalan keluar untuk segera menebus tanah yang digadaikannya.

## **B. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terhadap Praktik Akad Gadai Tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan**

Transaksi gadai adalah transaksi yang dimaksudkan untuk meminta kepercayaan dan menjamin hutang, bukan mencari keuntungan dan hasil. Transaksi gadai tanah di desa Kadur merupakan transaksi yang sudah membudaya, sudah berlaku secara turun-temurun. Praktik gadai tanah ini melibatkan dua pihak yaitu pihak *rahin* dan *murtahin*. Barang-barang yang digadaikan pada umumnya adalah barang-barang yang bernilai tinggi dan menguntungkan, terutama berupa tanah.

Menurut hukum Islam suatu perbuatan dalam hal ini adalah gadai tanah baru dikatakan saja jika telah terpenuhi unsur-unsur gadai, yaitu rukun dan syarat gadai. Menurut jumhur ulama rukun gadai itu ada empat, yaitu *sighat* (lafal *ijab* dan *qabul*), orang yang berakad (*rahin* dan *murtahin*), harta yang dijadikan agunan/jaminan (*marhun*), dan utang (*marhun bih*). Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 373 ayat (1) disebutkan rukun akad gadai (*rahn*) terdiri dari: *murtahin*, *rahin*, dan *marhun*, hutang (*marhun bih*), dan akad (*ijab qabul*).

#### 1. Pihak yang Memberikan Gadai (*rahin*) dan Menerima Gadai (*murtahin*)

Praktik akad gadai tanah di desa Kadur dihadiri oleh para pihak yang melakukan transaksi yaitu *rahin* mendatangi rumah *murtahin*. Dari kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 374 yaitu para pihak yang melakukan akad *rahn* harus memiliki kecakapan hukum. Kecakapan hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang *baligh* dan berakal.

#### 2. Barang Gadai (*marhun*)

Barang gadai yang digunakan masyarakat di desa Kadur adalah tanah. Tentunya barang gadai ini bernilai dan dapat diserahkan terimakan. Barang gadai yang berbentuk tanah tersebut sudah memenuhi kategori yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yaitu dalam Pasal 376 ayat (1) *marhun* harus bernilai dan diserahkan terimakan dan ayat (2) *marhun* harus ada ketika akad dilakukan.

#### 3. Hutang (*marhun bih*)

Hutang disyaratkan keadaannya tetap, dengan kata lain bukan hutang yang bertambah atau yang memiliki bunga. Hutang yang dilakukan oleh masyarakat desa Kadur adalah hutang yang sifatnya tetap, tidak bertambah ataupun mengandung unsur riba.

#### 4. Akad (*ijab qabul*)

Dalam pasal 373 ayat (3) menjelaskan akad yang dimaksud dalam ayat (1) harus dinyatakan oleh para pihak dengan cara lisan, tulisan, atau

isyarat. Hal ini juga telah dilakukan oleh masyarakat desa Kadur, sesuai dengan keterangan dari narasumber dan observasi peneliti, bahwa akad yang dilakukan masyarakat ketika bertransaksi gadai tanah dengan secara lisan atas dasar saling percaya, akan tetapi ada juga yang menggunakan saksi dari perangkat desa.

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, bahwa gadai itu baru dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu orangnya sudah berakal (berpikiran sehat), orangnya sudah *baligh* (dewasa), barang yang digadaikan harus ada pada saat transaksi dilakukan, dan barang gadai harus diterima oleh pihak *murtahin* atau wakilnya.

Melihat hal ini, berkaitan dengan praktik gadai tanah pada masyarakat Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan dalam pelaksanaannya sudah memenuhi semua rukun gadai, karena telah sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada pasal-pasal di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengenai gadai dan juga telah dipertegas oleh ulama. Jika dilihat dari segi syarat-syarat juga sudah terpenuhi, hanya saja masih ada kekurangan disebagian pelaksanaannya, yaitu:

*Pertama*, Ketika akad gadai tanah berlangsung sebagian besar pelaksanaan gadai yang terjadi hanya berlandaskan saling percaya antara kedua belah pihak. Hal tersebut bisa dilihat dari hasil wawancara dengan para narasumber di atas, peneliti belum menjumpai pihak yang bertransaksi menggunakan catatan tertulis. Bila memang tidak disertai bukti tertulis, seharusnya para pihak membawa beberapa saksi, minimal 2 orang dari masing-masing pihak. hal tersebut demi menghindari perselisihan dikemudian hari dalam praktik gadai tersebut. Namun, yang terjadi di lapangan para pihak hanya mengundang perangkat desa sebagai saksi, itupun tidak sampai dua orang dari masing-masing pihak.

Atas dasar tersebut, penulis menyimpulkan bahwasanya memang sangatlah penting adanya bukti tertulis dan saksi bila melakukan akad pinjaman, ataupun akad pinjaman yang disertai dengan barang jaminan yang disebut gadai. Terutama untuk pinjaman yang jumlahnya tidak sedikit. Maka

dari itu, untuk menghindari adanya penghianatan atau ingkar janji pembayaran pinjaman dalam akad gadai, sebaiknya para pelaksana gadai menyertakan para saksi dan ada bukti tertulis.

*Kedua*, menyikapi pemanfaatan tanah yang dijadikan sebagai *marhun* yang terjadi pada pelaksanaan gadai tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan, peneliti mengkaji bagaimana pemanfaatan tanah gadai yang sesuai dengan KHES.

Dalam hal pemanfaatan barang jaminan oleh *murtahin*, ada perbedaan pendapat antara para ulama mengenai hal tersebut. Jumhur ulama fiqh, selain Hanabilah berpendapat bahwa pemegang barang jaminan (*murtahin*) tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu, karena barang itu bukan miliknya secara penuh. Hak pemegang barang jaminan terhadap barang itu hanyalah sebagai jaminan piutang yang ia berikan, dan apabila orang yang berutang tidak berutang tidak mampu melunasi utangnya, barulah ia boleh menjual atau menghargai barang itu untuk melunasi piutangnya. Alasan jumhur ulama adalah sabda Rasulullah saw. yang berbunyi:

Artinya: “Barang jaminan tidak boleh disembunyikan dari pemiliknya, karena hasil (dari barang jaminan) dan risiko (yang timbul atas barang itu) menjadi tanggung jawabnya.” (HR. al-Hakim, al-Baihaqi, dan Ibn Hibban dari Abu Hurairah).

Berdasarkan hadits di atas, penulis dapat memahami bahwa barang yang menjadi jaminan tidak boleh tertutup dari pemiliknya, meski barang jaminan berada di tangan *murtahin*. Sehingga *rahin* dapat memperoleh keuntungan dan kerugian dari barang jaminan tersebut.

Jika berdasarkan dengan hadits tersebut, pemanfaatan tanah gadai yang terjadi di desa Kadur tidak sesuai dengan peraturan pemanfaatan tanah gadai menurut hukum Islam, karena dalam pelaksanaan gadai di desa Kadur, *murtahin* memegang penuh tanah gadai yang dijadikan barang jaminan, dan memanfaatkan secara penuh barang jaminan tersebut sehingga *murtahin* yang memperoleh keuntungan dan kerugiannya.

Ulama Malikiyah membolehkan *murtahin* memanfaatkan barang jaminan jika diizinkan oleh pegadaai *rahin* atau disyaratkan ketika akad, dan barang jaminan tersebut berupa barang yang dapat diperjual belikan serta ditentukan waktunya secara jelas. Apabila pemilik tanah gadai mengizinkan pemegang gadai memanfaatkan barang itu selama di tangannya, maka sebagian ulama Hanafiyah membolehkannya, karena dengan adanya izin maka tidak ada halangan bagi pemegang barang jaminan untuk memanfaatkan barang itu. Menurut ulama Hanabilah bahwa apabila yang dijadikan barang jaminan itu adalah hewan, maka pemegang barang jaminan berhak untuk mengambil susunya dan mempergunakannya, sesuai dengan jumlah biaya pemeliharaan yang dikeluarkan olehnya. Hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah saw. yaitu:

Artinya: “Hewan yang sedang digadaikan boleh ditunggangi (oleh penerima gadai) sebagai imbalan atas biaya pemeliharaan (yang dikeluarkannya). Hewan yang sedang digadaikan boleh diminum susunya (oleh penerima gadai) sebagai imbalan atas biaya pemeliharaan (yang dikeluarkannya). Setiap penerima gadai yang menunggangi hewan gadaian dan meminum susunya harus mengeluarkan biaya pemeliharaan.” (HR. Bukhori No. 2512).

Akan tetapi apabila hutang tersebut didapatkan dari akad *qardh* meskipun *rahin* telah mengizinkan *murtahin* tetap saja hal ini tidak boleh dimanfaatkan karena ini adalah bentuk hutang-piutang yang mendatangkan manfaat. Sedangkan yang terjadi pada masyarakat Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan adalah hutang yang didalamnya ada akad gadai (*rahin*), sehingga ini hukumnya haram.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam fatwanya Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*. Menjelaskan bahwa barang jaminan (*marhun*) dan manfaatnya tetap menjadi milik penerima gadai (*rahin*). Pada prinsipnya, barang gadai (*marhun*) tidak boleh dimanfaatkan oleh pemegang barang jaminan (*murtahin*) kecuali seizin pemilik barang (*rahin*), dengan tidak mengurangi nilai barang jaminan (*marhun*) dan

pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharannya dan perawatannya.

Dari Fatwa DSN di atas dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa, *murtahin* boleh memanfaatkan barang jaminan, akan tetapi hal ini tidak menutup hak *rahin* dari hasil pemanfaatan tersebut. Artinya *rahin* tetap mendapat hak manfaat dari hasil barang jaminan yang dimanfaatkan oleh *murtahin*, dan dirinya hanya mendapatkan keuntungan sebatas imbalan jerih payah atau pemeliharaan dan perawatan barang jaminan tersebut. Sedangkan yang terjadi pada masyarakat desa Kadur, yaitu hasil pemanfaatan tanah yang menjadi barang jaminan gadai adalah hak milik sepenuhnya dari pihak *murtahin*. Maka jika mengikuti Fatwa DSN tentang *Rahn* maka hukumnya tidak boleh.

Menurut pendapat peneliti, kebiasaan pemanfaatan tanah gadai yang sudah menjadi adat kebiasaan pada masyarakat desa Kadur, jika diharamkan maka akan menimbulkan *mudharat* dari *murtahin* dan ini bertentangan dengan asas-asas dalam bermuamalah yaitu muamalah dilakukan atas pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan *mudharat* dalam hidup masyarakat, dan muamalah harus dilaksanakan dengan memelihara nilai-nilai keadilan. Hal ini juga sesuai dengan asas-asas akad yang tercantum di dalam KHES pasal 21 huruf (e) yang menerangkan bahwa akad dilakukan atas dasar saling menguntungkan. Setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

Jika ditinjau dari KHES, dalam pasal 396 dijelaskan tentang pemanfaatan tanah gadai bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun* tanpa izin dari *rahin*. Melihat keadaan yang terjadi, dalam praktik pemanfaatan tanah gadai yang dilaksanakan oleh masyarakat desa Kadur telah sesuai karena setiap transaksi yang dilakukan sudah disertai dengan pemberian izin kepada *murtahin* untuk memanfaatkan tanah yang diterimanya, meskipun pada dasarnya *rahin* tidak mengutarakan secara langsung. Namun, hal ini sudah menjadi kebiasaan di masyarakat desa Kadur,



bahwa ketika tanah tersebut digadaikan maka *rahin* secara tidak langsung mengizinkan *murtahin* untuk memanfaatkan tanah yang dijadikan sebagai barang jaminan (*marhun*).

Di samping itu dengan melakukan gadai tanah ini, mereka gunakan untuk saling menyenangkan satu sama lainnya. *Murtahin* mendapat keuntungan berupa hasil panen dari pemanfaatan tanah yang diterima, dan *rahin* mendapat pertolongan untuk mengatasi kesulitannya memperoleh bantuan secara finansial. Dengan adanya transaksi gadai tanah ini, telah memperat hubungan komunikasi dan pergaulan hidup masyarakat.

Dengan demikian sampailah pada kesimpulan akhir bahwa praktik pemanfaatan tanah gadai yang terjadi di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan sudah sesuai dengan KHES. Mengingat praktik itu mendapatkan izin dari *rahin* tanpa mengutarakan secara langsung dikarenakan sudah menjadi kebiasaan masyarakat di desa Kadur. Selain itu meskipun *rahin* mengalami kerugian, tetapi melihat bahwa tidak ada jalan lain yang lebih baik dari gadai tanah ini, dengan cara ini di samping dirinya tertolong dalam mengatasi kesulitannya, ia masih bisa bersantai karena tidak khawatir tanahnya disita karena jatuh tempo, sementara ia belum mampu untuk menebusnya kembali. Kemaslahatan yang dirasakan *rahin* lebih besar dari *mafsadah*nya.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terhadap pemanfaatan tanah gadai di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

*Pertama*, praktik gadai tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan adalah atas dasar tolong-menolong, prosesnya yaitu pihak yang memberikan gadai (*rahin*) mendatangi rumah pihak yang menerima gadai (*murtahin*) untuk mengajukan pinjaman dana dengan jaminan tanah yang dimilikinya. Ketika akad berlangsung dihadiri oleh kedua

belah pihak, kadangkala meminta bantuan perangkat desa setempat sebagai saksi atas akad gadai tanah tersebut. Pemahaman masyarakat desa Kadur pada umumnya tentang akad gadai tanah yaitu peminjaman uang dilakukan pihak yang memberikan gadai (*rahin*) dengan memberikan tanah sebagai jaminan kepada pihak yang menerima gadai (*murtahin*). Bagi pihak yang menerima gadai (*murtahin*) berhak memanfaatkan tanah yang diterimanya dan menikmati hasilnya secara penuh dengan jangka waktu yang sudah disepakati, yaitu minimal dua tahun. Jika pihak yang memberikan gadai masih belum bisa menebus barang gadai (*marhun*) tersebut, maka jangka waktu tersebut bisa diperpanjang sampai *rahin* bisa membayar pinjamannya tersebut.

*Kedua*, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) praktik akad gadai tanah di Desa Kadur Kecamatan Kadur Kabupaten Pamekasan dilihat dari segi rukun dan syarat gadai sudah sah dan memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam pasal 373-376 mengenai rukun dan syarat *rahn*. Sementara dalam pemanfaatan tanah gadai oleh pihak yang menerima gadai (*murtahin*) dan menikmati hasilnya secara penuh diperbolehkan, karena sesuai dengan pasal 396 yaitu pihak yang menerima gadai (*murtahin*) boleh memanfaatkan apabila pihak yang memberikan gadai (*rahin*) kepadanya untuk memanfaatkan tanah yang menjadi barang jaminan tersebut. Dan pihak yang memberikan gadai (*rahin*) telah mengisyaratkan hal ini ketika akad gadai dilaksanakan meskipun tidak secara langsung diucapkan, sebab sudah menjadi kebiasaan di masyarakat pada umumnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Al-Bukhori, Abu Abdullah Muhammad Bin Ismail. 2011. *Shahih al-Bukhari 1: Ensiklopedi Hadits*, trj. Masyhar dan Muhammad Suhadi. Jakarta: al-Mahira.
- Al-Faifi, Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya. 2013. *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.
- Bukhori, Imam. t.th. *Sahih al-Bukhori*, juz 3. Libanon: Dar Al-Kutub Al-ilmiyah.
- Fadlan. 2014. "Gadai Syariah; Perspektif Fikih Muamalah dan Aplikasi dalam Perbankan", *Iqtishadia*, Vol. 1, No. 1, 30-41. Diperoleh pada 10 Oktober

- 2021, dari <http://media.neliti.com/media/publications/90428-ID-gadai-syariah-perspektif-fikih-muamalah.pdf>
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, *Nomor 25 Tahun 2002 tentang Rahn*. 2002. Jakarta: DSN MUI.
- Gunawan, Imam. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori & Praktik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Jonwari dan Faiz Zainuddin, 2020. “Sistem Gadai Tanah Sawah Perspektif Hukum Positif UU No. 56/PRP/Tahun 1960 di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo”. *Al-Hukmi*, Vol. 1, No. 2, 268-297. Diperoleh pada 10 Oktober 2021, dari <http://eprints.unram.ac.id/8072/1/JURNAL.pdf>
- Ah Kusairi. 2012. “Konsep Gadai dalam Hukum Islam”, *Al-Ihkâm*, Vol. 7, No. 1, 115-141. Diperoleh pada 10 Oktober 2021, dari: <http://ejournal.iainmadura.ac.id/index.php/alihkam/article/view/320/311>
- Leo Kusuma, dkk. 2020. “Praktik Gadai Tanah Pertanian di Nagori Bandar Rakyat, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun”. *At-Tawassuth*, Vol. 5, No. 1, 97-119. Diperoleh pada 10 Oktober 2021, dari: <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/tawassuth/article/download/7898/3649>
- Mardani. 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Predana Media Group.
- Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Peraturan Mahkamah Agung RI. 2008. *No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.
- Agus Salim. 2012. “Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Hukum Islam”, *Ushuluddin*, Vol. 18, No. 2, 156-166. Diperoleh pada 10 Oktober 2021, dari <http://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/ushuludin/article/download/706/657>
- Suhendi, Hendi. 2010. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Yusuf, Muri. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Gabungan*. Jakarta: Prenada Media Group.