BAB IV

GADAI TANAH PERTANIAN SEBAGAI BARANG GADAI DAN PEMANFAATANNYA OLEH PENERIMA GADAI DI DESA GUNUNGANYAR KECAMATAN SOKO KABUPATEN TUBAN

(Analisis Hukum Islam)

A. Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian dan Pemanfaatannya oleh Penerima Gadai di Desa Gununganyar Kecamatan Soko Kabupaten Tuban

Dari uraian yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, yakni mengenai pemanfaatan tanah pertanian sebagai barang gadai oleh penerima gadai yang dilakukan di Desa Gununganyar Kecamatan Soko Kabupaten Tuban adalah berlatarbelakang karena adanya keterbatasan kemampuan dan persedian yang mereka miliki terhadap kebutuhan-kebutuhan yang mendesak, sehingga kebutuhan-kebutuhan tersebut tidak dapat dipenuhi seketika itu, cara yang biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Gununganyar adalah dengan meminta bantuan dari orang lain yaitu dengan cara utang piutang. Bantuan tersebut didapat bukan dengan suka rela, melainkan bantuan tersebut mempunyai persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi atau dibebankan kepada mereka, yakni dengan menyerahkan suatu barang yang dianggap berharga yang mempunyai nilai sebagaimana jaminan kepercayaan atas sejumlah uang yang telah dipinjamkan kepadanya, sekaligus memberikan izin pada orang yang telah berpiutang, bahwa barang tersebut selama tenggang waktu yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperjanjikan boleh dipakai, dikelola dan dimanfaatkan seolah-olah seperti barangnya sendiri.

Dari data yang dikemukakan pada bab 3 maka pelaku akad dalam transaksi gadai yang terjadi di Desa Gununganyar, mereka rata-rata berlatarbelakang pendidikan lulusan Sekolah Dasar (SD)-Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan pekerjaan yang beragam ada yang menjadi sopir truck, petani, wiraswasta dan petani, namun rata- rata mereka bekerja sebagai petani. Mereka melakukan transaksi gadai ini secara turun temurun dan mereka juga masih awam tentang masalah gadai menurut hukum Islam, hal ini dibuktikan dengan adanya praktik gadai yang pemanfaatan barang gadai tersebut berada ditangan *murtahin* dan kepemilikan barang tersebut sepenuhnya menjadi milik *murtahin.*

Proses terjadinya transaksi akad gadai di Desa Gununganyar Kecamatan Soko Kabupaten Tuban adalah orang yang membutuhkan uang mendatangi rumah orang yang dianggap mampu dalam ekonominya, kemudian orang tersebut mengutarakan apa maksud kedatangannya. Dari ketiga praktik yang terjadi dalam melakukan transaksi gadai tersebut akadnya dilakukan di bawah tangan yakni tanpa sepengetahuan pemerintah setempat dan tidak dalam bentuk perjanjian tertulis dengan asumsi adanya saling percaya di antara kedua belah pihak yaitu (*ra>hin dan murtahin).* Seharusnya perjanjian tersebut dilakukan dengan bukti tertulis sehingga tidak akan menyusahkan salah satu pihak misalkan terjadi sengketa atau masalah di kemudian hari.

Dalam transaksi gadai tersebut *murtahin* memberikan pinjaman uang sesuai dengan kebutuhan *ra>hin* yaitu sekitar Rp. 5.000.000,- -Rp.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

20.000.000,- dan penyerahan uangnya diserahkan secara tunai dan tidak dalam bentuk cek maupun kartu kredit. Dan *ra>hin* menyerahkan tanah pertanian sebagai jaminan kepada *murtahin* dengan luas sekitar ± 400 m^2 - ± 6420 m^2.

Barang jaminan dalam bentuk tanah pertanian diserahkan oleh *ra>hin* kepada *murtahin* dalam bentuk barangnya bukan sertifikatnya Tanah pertanian merupakan benda tak bergerak, maka dalam serah terimanya seharusnya menggunakan sertifikat tanah pertanian tersebut kepada *murtahin.* Tetapi pada transaksi gadai tanah pertanian yang terjadi di Desa Gununganyar, *rahin* tidak menyerahkan sertifikat tanah pertaniannya kepada *murtahin* sebagaimana seharusnya untuk benda tak bergerak.

Perlakuan tanah pertanian sebagai barang gadai oleh pemberi utang ini menghasilkan sejumlah keuntungan. Pada kasus *pertama, murtahin* memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- dengan jaminan berupa sawah seluas ±400 da. Hasil panen padi sekali panen mendapat sekitar 16 karung atau ± 8 kwintal (800 kg) dengan harga perkilonya Rp. 7.000,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 800 kg x Rp. 7000,-

=Rp. 5.600.000,-

Biaya produksi:

Bibit padi = Rp. 200.000,-

Pupuk = Rp. 250.000,-

Buruh tandur =Rp. 225.000,-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mesin bajak+pembajak= Rp. 200.000,-

Pestisida = Rp. 100.000,-

Total biaya produksi =Rp. 975.000,-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

= Rp. 5.600.000,- - Rp. 975.000,-

= Rp. 4.625.000,-

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 4.625.000}}{\text{Rp. 10.000.000,-}} \times 100\ \%$

= 46,25 %

Hasil panen jagung sekali panen mendapat sekitar 10 karung atau ± 5 kwintal (500 kg) jika perkilonya Rp. 2.700,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 500 kg x Rp. 2.700.-

= Rp. 1. 350.000,-

Biaya produksi:

Bibit jagung = Rp. 150.000,-

Pupuk =Rp. 350.000,-

Total biaya produksi = Rp. 500.000,-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

=Rp. 1. 350.000,- - Rp. 500.000,-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

=Rp. 850.000,-

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 850.000,-}}{\text{Rp. 10.000.000,-}} \times 100\ \%$

= 8.5 %

Prosentase keuntungan yang diperoleh *murtahin* dalam sekali panen padi adalah 46.25 % terhadap jumlah hutang dan sekali panen jagung adalah 8.5 % terhadap jumlah hutang. Jika dalam satu tahun terjadi 2 kali panen padi maka *murtahin* mendapat rata-rata prosentase keuntungan sebesar 92.5 %, dan panen jagung 8.5 %. Jika dinisbahkan dengan jumlah hutang yang diberikan *murtahin* kepada *ra>hin* maka jumlah rata-rata prosentase keuntungan dari panen padi dan jagung yang diperoleh *murtahin* adalah 101 % terhadap jumlah hutang.

Pada kasus *kedua, murtahin* memberikan pinjaman uang Rp. 20.000.000,- dan luas tanah yang dijadikan jaminan lebih luas dan subur yaitu ± 6420 m^2. Jika panen padi mendapatkan sekitar ± 5 ton (5000 kg) dengan harga perkilonya Rp. 7.000,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 5000 x Rp. 7.000,-

= Rp. 35.000.000,-

Biaya produksi:

Bibit padi = Rp. 300.000,-

Buruh tandur = Rp. 525.000,-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pupuk = Rp. 700.000,-

Buruh matun = Rp. 350.000,-

Pestisida = Rp. 350.000,-

Mesin bajak+pembajak=Rp. 525.000,-

Total biaya produksi= Rp. 2. 750.000,-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

= Rp. 35.000.000,- - Rp. 2. 750.000,-

= Rp. 32.250.000,-

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 32.250.000,-}}{\text{Rp. 20.000.000,-}} \times 100\ \%$

= 161.25 %

Hasil panen jagung sekali panen mendapat sekitar ± 3 ton (3000 kg) jika perkilonya Rp. 2.700,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 3000 kg x Rp. 2.700,-

= Rp. 8.100.000,-

Biaya produksi:

Bibit jagung = Rp. 300.000,-

Pupuk = Rp. 600.000,-

Total biaya produksi= Rp. 900.000,-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

= Rp. 8.100.000,- - Rp. 900.000,-

= Rp. 7.200.000,-

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 7.200.000,-}}{\text{Rp. 20.000.000,-}} \times 100\ \%$

= 36 %

Prosentase keuntungan yang diperoleh *murtahin* dalam sekali panen padi adalah 161.25 % terhadap jumlah hutang dan sekali panen jagung adalah 36 % terhadap jumlah hutang. Jika dalam satu tahun terjadi 2 kali panen padi maka *murtahin* mendapat rata-rata prosentase keuntungan sebesar 322.5% dan panen jagung sebesar 36 %. Jika dinisbahkan dengan jumlah hutang yang diberikan *murtahin* kepada *ra>hin* maka jumlah rata-rata prosentase keuntungan dari panen padi dan jagung yang diperoleh *murtahin* adalah 358. 5 % terhadap jumlah hutang.

Pada kasus *ketiga*, jumlah uang yang diberikan oleh *murtahin* sebesar Rp. 5.000.000,- dengan jaminan tanah tegalan seluas 2.969 m^2. Namun tanah tegalan yang dijadikan jaminan tidak terlalu luas dan tidak terlalu subur, maka prosentase keuntungan yang didapat juga tidak terlalu banyak. Jika panen jagung mendapatkan ± 3 kwintal (300 kg), harga perkilonya Rp. 2.700,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 300 x Rp. 2.700,-

= Rp. 810.000,-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Biaya produksi:

Bibit jagung = Rp. 50.000,-

Pupuk = Rp. 100.000,-

Total biaya produksi= Rp. 150.000,-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

= Rp. 810.000,- - Rp. 150.000,-

= Rp. 660.000,-

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 660.000,-}}{\text{Rp. 5.000.000,-}} \times 100\ \%$

= 13.2 %

Hasil panen kacang sekali panen mendapat sekitar ± 70 kg jika perkilonya Rp. 3000,-, maka akan menghasilkan sejumlah keuntungan, dengan rincian sebagai berikut:

Hasil kotor = hasil sekali panen x harga perkilo

= 70 x Rp. 3000,-

= Rp. 210.000,-

Biaya produksi:

Bibit kacang = Rp. 100.000.-

Hasil bersih= hasil kotor – total biaya produksi

= Rp. 210.000,- - Rp. 100.000.-

= Rp. 110.000,-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prosentase keuntungan $= \frac{\text{Hasil bersih}}{\text{Jumlah utang}} \times 100\ \%$

$= \frac{\text{Rp. 110.000,-}}{\text{Rp. 5.000.000,-}} \times 100\ \%$

$= 2.2\ \%$

Prosentase keuntungan yang diperoleh *murtahin* dalam sekali panen jagung adalah 13.2 % terhadap jumlah hutang dan sekali panen kacang adalah 2.2 % terhadap jumlah hutang. Jika dalam dua tahun terjadi 4 kali panen jagung dan 2 kali panen kacang maka *murtahin* mendapat rata-rata prosentase keuntungan sebesar 52.8 % dan panen kacang 4.4 %. Jika dinisbahkan dengan jumlah hutang yang diberikan *murtahin* kepada *ra>hin* maka jumlah rata-rata prosentase keuntungan dari panen jagung dan kacang yang diperoleh *murtahin* adalah 57.2 % terhadap jumlah hutang.

Dari analisis di atas dapat diketahui bahwa *murtahin* mendapat sejumlah keuntungan yang berkisar antara 57.2 % - 358.5 % terhadap jumlah hutang.

Berdasarkan data yang dikumpulkan di depan dari ketiga kasus yang telah tejadi dan berkembang dalam masyarakat di desa Gununganyar bahwa pemanfataan tanah pertanian tersebut terjadi atas kehendak atau izin dari *ra>hin* dengan alasan penyerahan jaminan tanah pertanian sudah menjadi kebiasaan yang berlaku di dalam masyarakat ketika terjadi utang piutang, dan *murtahin* tidak memberi pinjaman uang jika *ra>hin* tidak menyerahkan tanah pertaniannya sebagai jaminan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Tanah Pertanian dan Pemanfaatannya oleh Penerima Gadai di Desa Gununganyar Kecamatan Soko Kabupaten Tuban

Analisis hukum Islam terhadap praktik gadai tanah pertanian dan pemanfaatannya oleh pemberi utang ini akan difokuskan pada dua segi yaitu:

Pertama, segi yang berkenaan dengan akses terhadap barang milik yang dijadikan jaminan hutang oleh penerima utang. Dalam sebuah hadits Nabi saw disebutkan:

لاَ يُغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَا حِبِهِ الَّذِي رَهِنَهُ لَهُ غُنْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ (رواه الحاكم والبيهقي وابن حبا ن عن ابي هريرة)

> Artinya: "Barang gadai itu tidak dikunci dari pemilik yang telah menggadaikannya. Hasil atau manfaatnya adalah kepunyaan dia, dan kerugiannya menjadi tanggungjawab dia" (HR. Al- Hakim, al-Baihaqi, dan Ibn Hibban dari Abu Hurairah).[1]

Ketidakselarasan dengan hadits yang pertama tampak pada praktik yang terjadi di desa Gununganyar yaitu beralihnya pemanfaatan tanah pertanian kepada pihak yang mengutangi sehingga ada kesan bahwa tanah gadai ditutup dari pemiliknya, dengan artian bahwa pemilik tanah gadai tersebut tidak bisa memanfaatkannya, dan sepenuhnya tanah tersebut dikelola dan digarap oleh *murtahin,* dan hasil dari panenan tanah pertanian tersebut sepenuhnya menjadi milik *murtahin* tanpa terjadi bagi hasil.

Jika dikaitkan dengan norma hukum Islam maka praktik yang terjadi di desa Gununganyar adalah bertentangan dengan hukum Islam, sebab hak

[1] Ibn Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram Panduan Lengkap Masalah-masalah Fiqih, Akhlak, dan Keutamaan Amal,* Irfan Maulana Hakim, (Jakarta: PT Mizan Pustaka, 2010), 346.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

murtahin terhadap barang jaminan tersebut hanyalah sebatas menahan barang jaminan bukan untuk memanfaatkannya dan sebagai penguat apabila *ra>hin* tidak bisa melunasi hutangnya kepada *murtahin*. Dan *murtahin* tidak boleh membatasi dan menutup akses dari *ra>hin* terhadap tanah pertanian tersebut.

Kedua, segi yang berkenaan dengan keuntungan yang didapat *murtahin* melalui pemanfaatan tanah pertanian yang dijaminkan oleh *ra>hin.* Hukum memberi utang adalah sunnah, karena mengandung suatu kebaikan yaitu tolong menolong orang yang sedang ditimpa kesukaran dan kesulitan. Namun, jika dalam transaksi utang piutang bertujuan untuk mengambil keuntungan, maka itu adalah riba. Dalam sebuah hadits Rosulullah Saw, menyatakan:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ نَفْعًا فَهُوَ رِبًا

> "Tiap-tiap utang yang sengaja untuk mencari manfaat, maka hukumnya riba."[2]

Dari keterangan hadits tersebut ketika kita memberikan pinjaman kepada orang lain disunnahkan untuk melebihi pembayarannya atau membayar dengan lebih baik. Akan tetapi, apabila orang yang memberi utang itu memberikan syarat supaya pembayarannya itu dilebihkan, maka kelebihan itu menjadi riba dan haramlah ia memakan kelebihannya itu.

Namun praktik yang terjadi dalam masyarakat desa Gununganyar dalam memberikan pinjaman uang oleh *murtahin* kepada *ra>hin* bertujuan untuk mencari untung. Faktanya di awal terjadinya transaksi ketika *murtahin* akan memberi pinjaman kepada *ra>hin,* jika *ra>hin* tidak menyerahkan jaminan kepada *murtahin,* maka *murtahin* tidak mau memberi pinjaman uang dengan

[2] Sayyid Sabiq. *Fikih Sunnah*, Jilid 12, (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 143.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

alasan bahwa penyerahan jaminan sudah menjadi tradisi dalam masyarakat tersebut dan adanya rasa khawatir dan takut dari *murtahin* apabila hutangnya tidak dikembalikan. Dari pernyataan tersebut dapat dipahami bahwa dari awal terjadinya transaksi memang *murtahin* bertujuan untuk mencari keuntungan. Dan dibuktikan lagi dengan adanya prosentase keuntungan- keuntungan yang didapat dari *murtahin* dari setiap hasil panen yang didapatkan dari tanah pertanian tersebut.

Dengan demikian praktik yang terjadi pada masyarakat Desa Gununganyar jika dikaitkan dengan norma hukum Islam adalah bertentangan dengan hukum Islam, sebab hak seorang *murtahin* hanyalah sebatas menahan barang jaminan dan tidak berhak untuk memanfaatkannya. Walaupun pada dasarnya *ra>hin* telah memberikan izin kepada *murtahin* belum tentu izin tersebut merupakan ridha dari *ra>hin.* Dan *ra>hin* memberikan izin untuk menggarap tanah tersebut karena sudah menjadi tradisi secara turun temurun. Selain itu *murtahin* juga menutup akses *ra>hin* untuk menggarap tanah miliknya sendiri dan memanfaatkan tanah pertanian tersebut sepenuhnya.

Dan dalam norma hukum Islam juga disebutkan bahwa utang piutang yang bertujuan untuk mencari untung adalah riba, sedangkan dalam praktiknya *murtahin* memanfaatkan tanah pertanian tersebut sehingga *murtahin* memperoleh sejumlah keuntungan yang mampu mencukupi dari jumlah hutang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id