

**ANALYSIS OF SOIL PAWN FARMING PRACTICES IN OYOTAN SYSTEMS IN
NGEMPLAK VILLAGE, WINDUSARI DISTRICT, MAGELANG DISTRICT
(PERSPECTIVE OF SHARIA ECONOMIC LAW COMPILATION)**

Analisis Praktik Gadai Tanah Pertanian Sistem Oyotan Di Desa Ngemplak Kecamatan
Windusari Kabupaten Magelang
(Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)

Lastriyah

Universitas Muhammadiyah Magelang

Adelia Desrin Nasution

Universitas Muhammadiyah Magelang

ABSTRACT

The practice of non-institutional financing in public is increasingly encountered. This study aims to determine the suitability of agricultural land pawning practices in the oyotan system in Ngemplak Village, Windusari District, Magelang Regency with a pawning contract in Islamic law in the Compilation of Islamic Economic Law (KHES). This research is a field research with analytic descriptive approach by reading interviews, data collection techniques using interviews, observation and documentation. Analysis of data in this study through data reduction, presentation and verification. The results showed that the practice of oyotan land pledges was: a) rahn pawned his land to the murtahin to get financing (debt), b) marhun was arrested and managed by murtahin,) the pledge of the oyotan land ended when the debt was repaid and the marhun returned. The practice of the pawning has fulfilled the pillars and the terms of the rahn contract based on the KHES, but for the settlement of the contract is not yet appropriate because if the rahn has not been able to repay the loan at maturity, then the oyotan pawn trade is extended while the KHES should be sold to pay off Rahn's debt.

Keywords: *oyotan, pawning land, rahn, Islamic Law, KHES.*

ABSTRAKSI

Praktik pembiayaan non lembaga di masyarakat semakin sering ditemui. penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian praktik gadai tanah pertanian sistem oyotan di Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang dengan akad gadai dalam hukum Islam dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

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 melalui reduksi, penyajian dan verifikasi data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik gadai tanah oyotan yaitu: a) rahn menggadaikan tanahnya kepada murtahin untuk mendapatkan pembiayaan (utang), b) marhun ditahan dan dikelola murtahin,) 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 rahn belum

mampu mengembalikan pinjaman pada saat jatuh tempo, maka perjanjian gadai oyotan diperpanjang sedangkan dalam KHES seharusnya marhun dijual untuk melunasi utang rahn.

Kata Kunci: oyotan, gadai tanah, rahn, Hukum Islam, KHES

A. PENDAHULUAN

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.).

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).

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.). Kabupaten Magelang masih di dominasi lahan pertanian yakni seluas 86.405Ha (79,58%) (BPS Kab. Magelang, 2017. Katalog: 1102001.3308). Kecamatan Windusari merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Magelang yang terletak di lereng Gunung Sumbing. Lahan pertanian masih mendominasi wilayah ini, yakni seluas 5.307,98 Ha atau 90,64% dari total wilayah tersebut (BPS Kab. Magelang, 2017 katalog: 1102001 3308160).

Meski demikian, 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 masyarakat dalam modal usaha pertanian yang sering dilakukan dalam masyarakat petani yaitu gadai tanah pertanian. Gadai dalam Islam disebut akad rahn. Praktik gadai tanah ini telah dipraktikkan di masyarakat secara turun menurun dari zaman dahulu dan masih berjalan hingga saat ini. Gadai tanah oyotan telah banyak dipraktikkan dimasyarakat luas di berbagai daerah. 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.

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).

Desa Ngemplak merupakan salah satu masyarakat yang menerapkan tradisi gadai tanah pertanian. Mayoritas masyarakat Desa Ngemplak bermata pencaharian sebagai petani, karena sebagian wilayah desa merupakan lahan pertanian yang subur.

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Kirna selaku Kepala Desa Ngemplak, meski memiliki kondisi geografis yang tergolong sangat baik, para petani di desa tersebut 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.

B. TINJAUAN PUSTAKA

Gadai Tanah Pertanian

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.

Gadai menurut hukum Islam

a. 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).

Menurut Ulama Malikiyah, rahn adalah:

شَيْءٌ مَّتَمَّوْلٌ يُؤْخَذُ مِنْ مَا لِكِهِ تَوْثِقًا بِهِ فِي دَيْنٍ لَازِمٍ

“Harta yang dijadikan pemilikannya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat”

Menurut Ulama Hanafiyah, rahn adalah:

جَعْلُ عَيْنٍ لَهَا قِيمَةٌ مَا لَيْتُهُ فِي نَظَرِ الشَّرْعِ وَثَبْتُهُ 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)

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.

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

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَقْبُوضَةٌ

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

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 أَجَلٍ وَرَهْنَهُ

دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

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

Kaidah Fiqih:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

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

3. Akad Gadai Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Gadai menurut KHES pasal 20 angka (14), rahn/gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan (PPHIMM, 2009: 16). Permasalahan gadai diatur dalam buku II Tentang Akad bab XIV pasal 373-408. 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: Penerima dan pemberi gadai haruslah memiliki kecakapan hukum, akad gadai sempurna bila harta gadai telah dikuasai oleh penerima gadai, akad gadai harus dinyatakan oleh para pihak secara lisan, tulisan atau isyarat, harta gadai harus bernilai dan dapat diserahkan dan harus ada ketika akad dibuat.

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.

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. 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. 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.

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.

C. METODA 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). Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, data primer diperoleh dari sumber pertama, melalui observasi dan wawancara kepada warga desa 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. 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.

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.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah (1) Observasi, (2) Wawancara/Interview/kuesioner lisan dan (3) Dokumentasi. 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.

D. HASIL

Profil desa Ngemplak

Desa Ngemplak merupakan salah satu dari 20 desa di kecamatan Windusari Kabupaten Magelang dengan luas wilayah 361,53 Ha. Secara geografis, desa Ngemplak terletak disebelah barat Kabupaten Magelang dengan. Jarak 44 KM ke ibukota Kabupaten Magelang dengan batas wilayah sebelah barat desa Mangunsari, sebelah Selatan desa Girimulyo, sebelah timur Desa Wonoroto dan di sebelah barat dengan Gunung Sumbing.

Penduduk Desa Ngemplak Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang berjumlah 2.886 jiwa. Jumlah kepala keluarga (KK) sebanyak 602 dengan kepadatan penduduk 798,28 per KM.

Tabel 4.2. Jumlah Penduduk Desa Ngemplak

Usia (Tahun)	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)
0-5	115	109
6-18	203	196
19-49	612	620
50-75	480	472
> 75	42	37
Jumlah	1452	1434

Sumber: podeskel Desa Ngemplak tahun 2017

Jumlah penduduk usia produktif di Desa Ngemplak berjumlah 2.184 jiwa. Sebagian besar penduduk Desa Ngemplak bermatapencaharian sebagai petani. Keahlian bertani diperoleh secara turun-temurun.

Tabel 4.3. Data Mata Pencaharian Pokok

Pekerjaan	Laki-laki (Jiwa)	Perempuan (Jiwa)
Petani	900	751
Buruh migran	48	32
PNS	19	0
Montir	5	0
Pedagang	43	67
Pembantu rumah tangga	18	64
lainnya	59	86
Jumlah	1092	1092

Sumber: podeskel Desa Ngemplak tahun 2017

Desa Ngemplak berada pada ketinggian 1.348 mdpl dan suhu mencapai 16 derajat Celsius. 95% wilayah desa tersebut berupa lahan pertanian dan sisanya pemukiman warga.

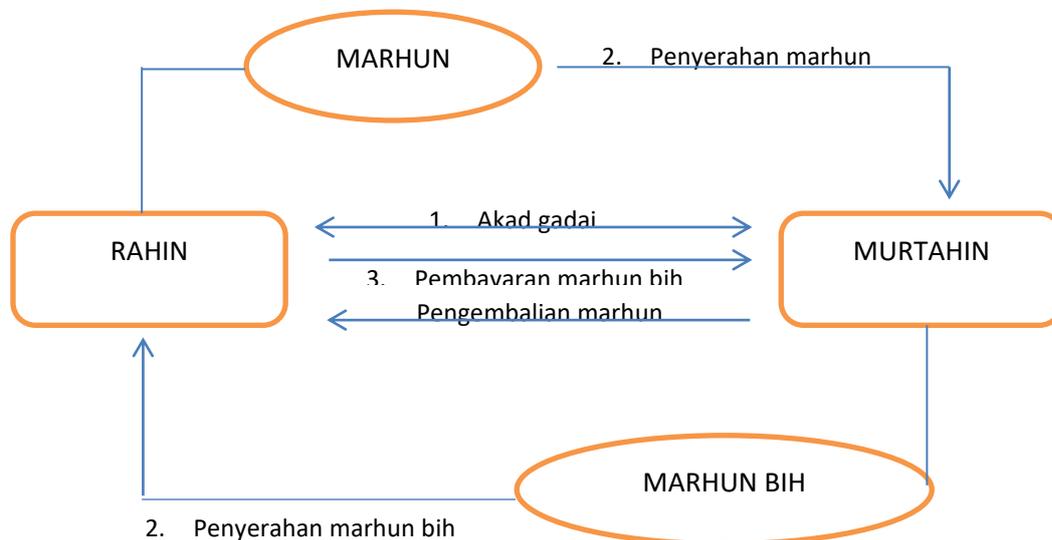
Pelaksanaan Gadai Tanah Oyotan

Praktik kerjasama warga dalam hal pembiayaan telah menjadi kebiasaan warga Desa Ngemplak. Salah satu yang populer adalah gadai tanah oyotan. Gadai ini telah dipraktikkan sejak dahulu. Warga tidak mengetahui pasti kapan awal mula terjadi transaksi gadai oyotan tersebut. Oyotan berasal dari bahasa jawa 'oyot' yang mempunyai arti 'akar. Warga menamakan gadai oyotan dalam artian gadai yang berakar atau tetap. Tanah ketika sudah digadaikan akan berakar pada pemberi gadai dan bisa kembali ke tangan pemilik awal dengan cara 'mencabutnya' melalui pelunasan utang yang telah diberikan oleh penerima gadai.

Mayoritas warga Desa Ngemplak merupakan petani mandiri, dalam artian mereka mempunyai lahan pertanian masing-masing. 560 Keluarga dari 602 KK di Desa Ngemplak memiliki lahan pertanian pribadi. Lahan pertanian ini didapat karena warisan orang tua maupun dari hasil usaha seperti jual beli.

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan yang bersifat mendesak dengan jumlah yang cukup besar, biasanya sebagian warga mengajukan pinjaman kepada warga lainnya. Salah satu cara yang ditempuh melalui transaksi gadai oyotan. Gadai ini dianggap lebih mudah, cepat dan aman. Tanah bagi mereka merupakan harta yang berharga sehingga lebih banyak diminati oleh penerima gadai daripada harta lainnya seperti kendaraan bermotor, emas atau rumah.

Praktik Gadai Tanah Sistem Oyotan di Desa Ngemplak



Gambar 1. Skema Praktik Gadai Tanah Oyotan

Berdasarkan skema diatas, diketahui praktik gadai tanah oyotan di Desa Ngemplak, Kecamatan Windusari Kabupaten Magelang sebagai berikut: (a) rahin datang kepada murtahin untuk menggadaikan tanahnya, akad gadai tanah oyotan terjadi setelah keduanya sepakat baik dalam jumlah utang maupun jangka waktunya. akad tersebut dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis dan hanya dihadiri saksi dari pihak murtahin, (b) Penyerahan marhun oleh rahin dilakukan bersamaan dengan penyerahan marhun bih oleh murtahin. Marhun berupa sebidang tanah kemudian ditahan dan dikelola murtahin sebagaimana tradisi yang telah berjalan di desa tersebut tanpa harus disyaratkan dalam akad, (c) akad gadai oyotan berakhir ketika rahin membayar utangnya dan mendapatkan marhun kembali. Penyelesaian akad gadai dapat dilakukan sewaktu-waktu, bisa juga diperpanjang ketika rahin belum mampu melunasi utangnya.

Tinjauan KHES Terhadap Praktik Gadai Tanah Oyotan di Desa Ngemplak

Tinjauan KHES Terhadap Mekanisme Gadai Tanah Oyotan

Mekanisme transaksi gadai tanah oyotan dimulai ketika rahin mendatangi murtahin untuk menggadaikan tanahnya dengan sejumlah utang untuk jangka waktu tertentu. Kesepakatan perjanjian diperoleh setelah melewati beberapa tahap musyawarah antara rahin dan murtahin. Akad ini bersifat bebas dan tidak memaksa.

Akad gadai tanah oyotan di desa tersebut hanya dilakukan secara lisan dengan saksi dari pihak murtahin. Kondisi demikian dapat memicu terjadinya masalah/sengketa. Namun hal ini belum pernah terjadi di desa tersebut, karena sistem gadai ini telah dilakukan dari dahulu dan kepercayaan antara kedua pihak dalam bertransaksi yang tinggi. Walaupun saksi yang hadir pada waktu akad hanya keluarga murtahin, biasanya berita gadai oyotan akan mudah tersebar ke warga karena tanah berpindah pengelola. Hal ini akan memudahkan para pihak ketika terjadi kesalahpahaman dalam gadai, karena warga lain siap menjadi pengingat transaksi tersebut tanpa harus diminta kedua pihak.

Pada dasarnya akad gadai boleh dilakukan secara lisan, tulisan maupun isyarat (pasal 373 (3) KHES) sebagaimana dalam praktik gadai oyotan diatas, akad berbentuk lisan boleh dilakukan. Akan tetapi lebih baik apabila akad gadai tanah dituangkan dalam bentuk tulisan agar lebih jelas dan mudah dipahami oleh kedua pihak.

Marhun dalam transaksi gadai oyotan diserahkan kepada murtahin. Murtahin berhak menahan marhun hingga waktu pelunasan oleh rahin. Berdasarkan kebiasaan orang-orang terdahulu, dalam gadai oyotan ini marhun akan dikelola dan dimanfaatkan oleh murtahin, walaupun tidak disyaratkan pada waktu akad. Warga telah memahami sistem gadai oyotan yang demikian itu. Pada waktu rahin memutuskan untuk menggadaikan tanahnya berarti ia telah mengizinkan murtahin untuk mengelola tanah tersebut.

Hal ini selaras dengan pasal 396 KHES yang berbunyi: murtahin tidak boleh memanfaatkan marhun tanpa seizing rahin, Artinya, ketika rahin mengizinkan maka marhun boleh dimanfaatkan oleh murtahin seperti dalam kasus gadai oyotan diatas.

Tinjauan KHES Terhadap Rukun dan Syarat Gadai Tanah Oyotan

Rukun dan syarat rahn diatur dalam pasal 373-376 KHES. Berdasarkan hasil penelitian, gadai tanah oyotan berjalan apabila terdapat rahin, murtahin, marhun (berupa tanah/lahan pertanian), marhun bih (besarnya ditentukan berdasarkan musyawarah kedua pihak) serta akad yang menaungi perjanjian gadai oyotan tersebut.

Gadai oyotan di Desa Ngemplak biasanya hanya dilakukan oleh kepala keluarga (yang sebelumnya telah bermusyawarah dengan anggota keluarga). Penyerahan marhun dilakukan bersamaan dengan penyerahan marhun bih. Kesepakatan diperoleh melalui beberapa tahap musyawarah antara rahin dan murtahin. Praktik gadai tanah oyotan di desa tersebut telah memenuhi rukun dan syarat akad rahn berdasarkan KHES pasal 373-376. Setiap akad atau perjanjian bersifat mengikat para pihak meliputi hak dan kewajiban yang harus ditunaikan. Hak dan kewajiban dalam gadai tanah oyotan di desa tersebut telah sesuai dengan KHES pasal 386-396.

Tinjauan KHES Terhadap Berakhirnya Akad Gadai Oyotan

Berakhirnya gadai tanah oyotan ditandai dengan pelunasan utang oleh rahin, bukan berdasar pada batas waktu yang telah disepakati. Pelunasan dapat dilakukan sewaktu-waktu, bisa lebih awal, tepat waktu atau lebih dari waktu yang ditentukan.

Menurut KHES pasal 403, apabila telah jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin untuk melunasi utangnya. Apabila rahin tidak mampu melunasinya, maka murtahin boleh menjual marhun baik dengan persetujuan rahin maupun tanpa persetujuan rahin (paksa). Hasil penjualan tersebut kemudian digunakan untuk melunasi utang rahin. Kelebihan hasil penjualan marhun dikembalikan kepada rahin, namu jika terdapat kekurangan, maka itu menjadi tanggung jawab rahin untuk melunasi.

Tradisi yang berlaku dalam gadai tanah oyotan ini yaitu apabila telah jatuh tempo dan rahin belum mampu melunasi utangnya, maka para pihak dapat memperpanjang akad gadai. Jangka waktu perpanjangan akad gadai oyotan ini tidak dibatasi. Gadai dapat berakhir sewaktu-waktu berdasarkan kemampuan murtahin untuk melunasi utang.

Upaya hukum sebagaimana disebutkan dalam KHES pasal 403 diatas belum pernah dilakukan oleh warga desa tersebut. Hal ini dianggap lebih menguntungkan bagi rahin, karena transaksi ini dianggap aman (jaminan keutuhan marhun) dalam jangka waktu yang relatif lama.

E. KESIMPULAN

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. Praktik gadai oyotan ini telah sesuai dengan akad rahn dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), kecuali 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.

DAFTAR PUSTAKA

- 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.
- BPS Kabupaten Magelang. (2017). *Kabupaten Magelang Dalam Angka Magelang Regency in Figures 2017 Katalog: 1102001. 3308*. Magelang: TM Percetakan & Advertising.
- BPS Kabupaten Magelang. (2017). *Kecamatan Windusari Dalam Angka 2017 Katalog: 1102001. 3308160*. Magelang: TM Percetakan & Advertising.
- Haroen, N. (2000). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- 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.
- 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.