TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN

Oleh :

RODLIYATUL MUTHMA INNAH
NIM :210217042

Pembimbing

Dr. H. ACHMAD RODLI MAKMUN, M.Ag.
NIP: 196111151989031001

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PONOROGO

2021

ABSTRAK

Innah, Rodliyatul Muthma, 2021. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.*Skripsi.Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr. H. Achmad Rodli Makmun, M.Ag.

Kata Kunci/*Keyword:* *Hukum Islam, penaksiran harga, pemanfaatan*

Hukum Islam telah mengatur segala bentuk kegiatan muamalah, salah satunya adalah gadai.Gadai merupakan akad perjanjian utang-piutang yang menyertakan barang sebagai jaminan.Tanah merupakan salah satu barang yang sering dijadikan sebagai jaminan pada akad gadai di Desa Tumpuk. Dalam praktiknya tanah yang telah dijadikan jaminan (*marhun*) akan dikira-kira harganya, dipelihara, dan diambil manfaatnya seluruhnya oleh *murtahin.*

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap penaksiran Harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan? (2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah di di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan?

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang menggunakan metode kualitatif, dengan tekhnik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi.Analisis yang digunakan menggunakan metode induktifyaitu pembahasan yang diawali dengan mengemukakan dalil-dalil, teori-teori atau ketentuan yang bersifat khusus dan selanjutnya dikemukakakn kenyataan yang bersifat umum.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa (1) penaksiran harga tanah gadai di Desa Tumpuk yang dilakukan oleh masyarakat telah sesuai dengan hukum Islam, dimana jumlah pinjaman lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penaksiran dilakuan *murtahin* dengan tujuan untuk mengetahui batas pinjaman yang dapat diberikan kepada *rāhin,* serta *murtahin* terhindar dari kerugian. (2) Pemanfaatan tanah oleh *murtahin* seperti yang dilakukan masyarakat Desa Tumpuk sesuai hukum Islam, yakni pendapat ulama Hanafiyah dan beberapa ulama lain sepanjang mendapatkan izin dari *rāhin*. *Murtahin* dapatmengambil manfaat dari barang jaminan sebagai pengganti atas biaya yang telah dikeluarkan untuk pemeliharaan *marhūn* seperti pendapat para ulama, juga atas seizin *rāhin.*

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Rodliyatul Muthma Innah

NIM : 210217042

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian *munaqosah.*

Ponorogo, 11 Maret 2021

Mengetahui,	Menyetujui
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah	Pembimbing
Hj. Atik Abidah, M.S.I	Dr. H. A. Rodli Makmun, M.Ag
NIP 197605082000032001	NIP196111151989031001

KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama	: Rodliyatul Muthma Innah
NIM	: 210217042
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul	:Tinjauan Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

Skripsi ini telah dipertahankan pada Sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo (IAIN) pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 6 April 2021

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari :Selasa
Tanggal : 13 April 2021

Tim penguji :

1. Ketua Sidang : Dr.Moh. Mukhlas, M.Pd. ( )
2. Penguji I : Dr. H. Agus Purnomo, M.Ag. ( )
3. Penguji II : Dr. H. A. Rodli Makmun, M.Ag. ( )

Ponorogo, 26 April 2021
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,

Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I
NIP. 197401102000032001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rodliyatul Muthma Innah

NIM : 210217042

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di **ethesisiainponorogo.ac.id.** Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk bisa digunakan sebagaimana mestinya.

Ponorogo, 21 Mei 2021

Yang Membuat Pernyataan,

Rodliyatul Muthma Innah
NIM 210217042

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rodliyatul Muthma Innah

NIM : 210217042

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabuaten Pacitan.

Dengan ini, menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan-alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo 11 Maret 2021

Yang Membuat Pernyataan

RODLIYATUL MUTHMA INNAH

210217042

DAFTAR ISI

ABSTRAK ii

LEMBAR PERSETUJUAN.....iii

LEMBARPENGESAHAN iv

SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI.....v

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN vi

DAFTAR ISI.....vii

BAB I : PENDAHULUAN.....1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan Penelitian.....7

D. Manfaat Penelitian.....8

E. Telaah Pustaka.....9

F. Metode Penelitian.....12

G. Sistematika Pembahasan 16

BAB II : GADAI DALAM ISLAM.....18

A. Gadai dalam Islam.....18

1. Pengertian Gadai 18

2. Dasar Hukum Gadai 19

3. Rukun Gadai 22

4. Syarat Gadai.....23

B. Penaksiran Harga Tanah Gadai dalam Islam 25

1. Barang Bergerak 26

2. Barang Tak Bergerak 26

C. Pemeliharaan Tanah dalam Islam 27

D. Pemanfaatan Tanah Gadai dalam Islam 28

1. Pemanfaatan Tanah Gadai oleh *Murtahin* 30

2. Pemanfaatan Tanah Gadai oleh *Rāhin* 34

BAB III :PRAKTIK GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN 37

A. Gambaran Umum Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan 37

B. Penaksiran Tanah Gadai di Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.....43

C. Pemanfaatan Tanah Gadai di Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.....47

BAB IV:ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN 56

A. Analisis Hukum Islam terhadap Penaksiran Harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.....56

B. AnalisisHukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.....58

BAB V : PENUTUP 67

A. Kesimpulan.....67

B. Saran 68

Daftar Pustaka

PONOROGO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Syariat islam memerintahkan umatnya untuk saling tolong menolong, salah satunya dalam bentuk pinjam meminjam dengan jaminan, atau biasa disebut pinjaman gadai. Hukum islam menjaga kepentingan *murtahin* agar tidak dirugikan. Oleh sebab itu, diperbolehkan meminta agunan sebagai jaminan utang.Apabila *rāhin* tidak dapat melunasi pinjaman, maka agunan tersebut dapat dijual. Kosep tersebut dalam fikih islam dikenal dengan istilah *ar-Rahn* (gadai).[1]

Ar-Rahn (gadai) merupakan suatu akad perjanjian utang-piutang dengan jaminan barang sebagai penguat kepercayaan utang-piutang tersebut.Nilai barang yang digadaikan lebih rendah dari yang semestinya, sehingga apabila utang itu tidak terbayar maka bisa dijadikan sebagai tebusannya.Namun, penjualannya sesuai dengan harga yang berlaku saat itu, dan kalau ada kelebihan dari jumlah utang supaya dikembalikan kepada pemilik (penggadai) barang tersebut.[2]

Pinjaman dengan menggadaikan *marhūn* sebagai jaminan *marhūn bih* dalam bentuk *rahn* itu dibolehkan dengan ketentuan bahwa

[1]M. Sulaeman Jaluli, "Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Hukum Islam di Kabupaten Bogor," *Ahkam vol.XV*, 2 (2015), 221.

[2]Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalahi*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 158.

*murtahin*mempunyai hak menahan *marhūn* sampai semua *marhūn bih* dilunasi *rāhin*dan manfaatnya tetap menjadi milik *rāhin*, yang pada prinsipnya tidak boleh dimanfaatkan *murtahin* kecuali dengan izin *rāhin*, tanpa mengurangi nilainya, serta sekedar sebagai pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.[3]

Ulama Mazhab Maliki mendefinisikan gadai dengan "harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat" menurut mereka, yang dijadikan agunan bukan saja harta yang bersifat materi, tetapi juga harta yang mempunyai manfaat tertentu.Harta tersebut tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi bisa juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai agunan, maka yang diserahkan itu adalah sertifikatnya.[4]

Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan "menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) tersebut, baik seluruhnya maupun sebagiannya. Sementara itu, ulama Mazhab Syafi'I dan Mazhab Hanbali mendefinisikan *rahn* dalam arti akad, "menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang yang dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya".[5]

Definisi yang dikemukakan Ulama Mazhab Syafi'I dan Mazhab Hanbali ini mengandung pengertian bahwa barang yang bisa dijadikan

---

[3]Indah Suwarni, "Dampak Financial Sistem terhadap Gadai Tanah Sawah di Tinjau dari Perspektif Hukum Islam pada Masyarakat Bima", *Kordinat Vol.XIX, 1, (2020) 148.*

Agus Salim Nst. "Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Hukum Islam", *jurnal Ushuluddin Vol.XVII, 2 (2012),157.*

[5] Ibid,. 157-158

agunan utang tersebut hanyalah harta yang bersifat materi, tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama Mazhab Maliki, sekalipun sebenarnya manfaat tersebut, menurut mereka (ulama Mazhab Syafi'I dan Mazhab Hanbali) termasuk dalam pengertian harta.[6]

Menurut hukum adat seperti yang diungkapkan Ter Haar, bahwa gadai adalah suatu perjanjian dimana pemilik tanah menyerahkan tananhnya, guna menerima sejumlah uang tunai dengan janji.Bahwa yang menyerahkan tanah berhak menerima kembali tanahnya setelah membayar uang tebusan sebesar nilai uang yang telah diterimanya.[7]

Fungsi gadai sebenarnya memberikan kepastian hukum yang jelas dengan adanya porsi lebih besar dengan menaikan status jaminan dari tingkat minimal ke-level maksimal. Kedudukan lahan yang seharusnya sekunder menjadi pirmer, sebab tanah yang digadaikan tidak akan terealisasi tanpa ada jaminan. Tanah produktif sangat berarti dan menjadi incarn utama *murtahin*.Sehingga jika jaminan merupakan sesuatu yang tidak berharga dan tidak bermanfaat maka dapat dipastikan perjanjian gadai tanah tidak pernah ada.[8]

Akad gadai tertujuan untuk meminta kepercayaan dan menjamin utang bukan mencari keuntungan hasil.Selama hal itu keadaanya demikian, maka orang yang memegang gadai (*murtahin*) dapat memanfaatkan barang yang digadaikan, sekalipun diizinkan oleh orang

---

[6] Ibid,. 158

[7] Rahma Amir, "Gadai Tanah Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Muamalah:Vol V, 1 (2015), 86.*

[8]M. Sulaeman Jaluli, "Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Hukum Islam di Kabupaten Bogor," *Ahkam vol.XV,* 2 (2015), 223

yang menggadaikan (*rāhin*). Menurut Sayyid Sabiq, tindakan memanfaatkan barang gadaian tidak tak ubahnya *qiradh* yang mengalirkan manfaat adalah riba.[9]

Pendapat jumhur Ulama, selain Hanabilah, menegaskan bahwa pemegang barang agunan tidak boleh memanfaatkan barang agunan tersebut karena barang tersebut bukan miliknya secara penuh. Hak pemegang agunan terhadap barang itu hanyalah sebagai agunan piutang yang ia berikan, apabila orang yang berhutang wanprestasi (tidak mampu melunasi hutangnya), maka ia boleh menjual barang tersebut untuk melunasi piutangnya.[10]

Barang jaminan adalah amanah yang tidak boleh diganggu gugat oleh pemegang gadai.sedang biaya pemeliharaannya boleh diambil dari manfaat barang itu sejumlah biaya yang diperlukan.[11]

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. Namun dalam pelaksanaannya sendiri, tidak menutup kemungkinan akan adanya penyimpangan dalam akad maupun pemanfaatan barang jaminan dari aturan yang telah ada dalam hukum islam.[12]

---

[9] Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011) 180.

[10] Miftahul Ulum, "Fikih Legal Opinion (Reinterprestasi Hukum Gadai dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam", *Syaikhuna Volume 10,* 1, (2019), 30.

[11]Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin dalam Perspektif Islam", *El-hikam:Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman, Volume XIII*, 1, (2020), 46

[12]Indah Suwarni, "Dampak Financial Sistem terhadap Gadai Tanah Sawah di Tinjau dari Perspektif Hukum Islam pada Masyarakat Bima", *Kordinat Vol.XIX, 1, (2020) 147.*

Gadai yang banyak terjadi di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan ini adalah gadai tanah, baik tanah sawah maupun tanah ladang.Tanah yang begitu luas di Desa Tumpuk ini menjadi salah satu faktor mengapa banyak tanah yang dijadikan jaminan gadai (*marhūn*).

Rasa kekeluargaan yang erat mendorong masyarakat untuk bermuamalah dengan sesama warga desa.Salah satunya yaitu muamalah gadai tanah yang dilakukan antara satu individu dengan individu lainnya di desa ini.

Seluruh proses gadai tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan ini dilakukan oleh penerima gadai dan pemberi gadai. Penaksiran harga tanah gadai yang menjadi langkah awal dalam proses gadai dilakukan oleh penerima gadai dengan melihat sertifikat tanah yang akan dijadikan jaminan, karena biasanya penerima gadai merupakan tetangga yang sudah mengenal atau mengetahui tanah yang dijadikan jaminan, maka penerima gadai hanya perlu mengetahui sertifikat tanah, namun ada pula yang tidak menunjukkan sertifikat tanah kepada penerima gadai karena penerima gadai sudah mempercayai pemberi gadai. Pada proses penaksiran harga ini, penerima gadai hanya memberikan uang pinjaman kepada pemberi gadai sebesar permintaan pemberi gadai, selama penerima gadai melihat harga tanah yang menjadi jaminan mempunyai nilai yang lebih tinggi dari pada hutang pemberi gadai. [13]

[13] Tri Istiawan, *Hasil Wawancara,* Pacitan, 22 Desember 2020

Sesuai dengan wawancara yang penulis lakukan dengan informan, Penerima gadai akan segera memberikan uang pinjaman kepada pemberi gadai sesuai kesepakatan antara keduanya. Saat uang telah berpindah tangan dari penerima gadai kepada pemberi gadai, maka manfaat dari tanah yang telah digadaikan akan menjadi milik penerima gadai begitu juga dengan biaya pemeliharaanya, hanya saja sertifikat tanah tetap berada di tangan pemberi gadai. Biaya perawatan ini ada ketika salah satu pihak akan memanfaatkan tanah tersebut, seperti biaya yang harus dikeluarkan untuk mengairi, untuk membajak dan untuk merawat tanaman seperti pupuk, hanya dilakukan ketika salah satu pihak akan memanfaatkan tanah untuk ditanami, sehingga biaya yang perlu dikeluarkan ini berkaitan dengan pemanfaatan tanah gadai.

Tanah gadai di Desa Tumpuk ini seluruhnya dimanfaatkan oleh *murtahin* atas izin dari *rāhin*.Pemilik tanah tidak memberikan batasan untuk pemanfaatan tanah gadai ini, sehingga penerima gadai memiliki hak penuh dalam memanfaatkan tanah gadai selama pemilik tanah belum melunasi hutang kepada penerima gadai.[14]

Hilangnya hak pemilik tanah atas tanah yang telah digadaikan ini akan berdampak buruk bagi pemilik tanah yang kehilangan salah satu sumber penghasilan. Tetapi menurut

[14] Harjito, *Hasil wawancara,* Pacitan, 12 Januari 2021

masyarakat Desa Tumpuk, *marhūn* yang dimanfaatkan oleh *rāhin* akan menjadi tidak adil bagi *murtahi,* karena *murtahin* telah bersedia untuk membantu*rāhin* dengan memberikan pinjaman, jika tanah tetap berada di tanagn *rāhin* maka tidak ada perbedaan anatara tanah yang telah digadaikan dan tanah yang tidak digadaikan.Untuk itu penulis tertarik untuk membuat skripsi berjudul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN.**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka penyusun merumuskan pokok masalah yang selanjutnya dapat dijadikan focus utama dalam penelitian ini. rumusan masalah tersebut adalah:

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Penaksiran harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan?

C. Tujuan Penelitian

Dari uraian rumusan masalah di atas tentunya tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk menjelaskan Tinjauan Hukum Islam terhadap Penaksiran Harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

2. Untuk menjelaskan Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari terlaksananya penelitian terkait Tinjauan Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian tentang gadai tanah ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan khazanah ilmu hukum islam dan pengetahuan yang berkaitan dengan ilmu muamalah terutama tentang tinjauan hukum islam terhadap gadai tanah di desa tumpuk kecamatan Bandar kabupaten pacitan. Selain itu, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pijakan bagi kalangan akademisi maupun prktisi dan perbandingan dengan penelitian lain

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi penulis dan masyarakat Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan terkait kegiatan muamalah Gadai Tanah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pijakan masyarakat Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan dalam bermuamalah gadai tanah yang sesuai dengan hukum islam.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah literatur/kajian terhadap penelitian terdahulu yang relevan dengan topic dan masalah penelitian. Maka penelti menemukan beberapa penelitian yang relevan dengan topic dan masalah yang akan diangkat.

Pertama, Bayu Ilham Permana Putra, IAIN Ponorogo, dengan judul skripsi Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Gadai Pohon Durian di Desa Ngebel Kecamatan Ngebel Kabupaten Ponorogo, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana analisis hukum islam terhadap akad gadai pohon durian di desa ngebel kecamatan ngebel kabupaten ponorogo, bagaimana analisis hukum islam terhadap penyelesaian wanprestasi dalam gadai pohon durian di desa ngebel kecamatan ngebel kabupaten ponorogo. Hasil penelitian ini adalah akad gadai pohon durian di desa ngebel sudah terpenuhi rukun dan syaratnya, akan tetapi dalam segi pemanfaatannya tidak sesuai dengan teori pemanfaatan *marhun* karena pengambilan manfaatnya tidak proporsional dan penyeselaian wanprestasi di desa ngebel terdapat model penyelesaian dengan penambahan masa tenggang, jual belu dan penerapan bunga. Dari ketiga model penyelesaian wanprestasi tersebut, penyelesaian dengan penerapan bunga tidak sesuai dengan hukum islam karena terjadi

penambahan sepihak terhadap jumlah utang yang dikategorikan dengan riba.[15]

Kedua, Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat) oleh Imron Saifudi IAIN Metro.Skripsi ini menjelaskan bahwa jika pihak Rahin tidak bisa mengembalikan hutang yang ia terima kemudian Murtahin memaksa Rahin untuk menjual barang jaminan dengan harga yang Murtahin tentukan, pada saat jatuh tempo Murtahin telah memberi waktu untuk mengembalikan hutangnya, namun Rahin tetap tidak bisa mengembalikan hutangnya, kemudiann Murtahin memaksa Rahin untuk menjual barang yang dijaminkan dengan harga yang ditentukan Murtahin. Menurut hukum Islam jual beli yang pada awal akad gadai belum sesuai menurut aturan hukum Islam, karena pemaksaan terjadinya jual beli dan penentuan harga sepihak, hal tersebut merugikan pihak Rahin karena harga yang tidak sesuai dengan harga pada umumnya.[16]

Ketiga, Tinjauan Hukum Islam tentang Gadai Tanah yang Digadaikan Kembali (Studi Kasus Di Kelurahan Gisting Atas Kabupaten Tanggamus) oleh Anisa Dian Mila Diena Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Skripsi ini membahas mengenai praktik atau proses gadai tanah yang digadaikan kembali dan tinjauan hukum islam tantang gadai

---

[15] Bayu Ilham, Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Gadai Pohon Durian di Desa Ngebel Kecamatan Ngebel Kabupaten ponorogo,*skripsi* (Ponorogo:IAIN Ponorogo,2018)

[16] Imron Saifudi, Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat), *skripsi* (Metro:IAIN Metro, 2017)

tanah yang digadaikan kembali. Berdasarkan penelitian pada skripsi ini diketahui bahwa pemberi gadai menggadaikan tanahnya kepada penerima gadai dengan jangka waktu yang tidak ditentukan sampai pemberi gadai melunasi hutangnya, namun seiring berjalannya waktu, pemberi gadai menggadaikan kembali tanah yang menjadi jaminan kepada orang lain tanpa izin penerima gadai. berdasarkan hasil penelitian dapat ditemukan bahwa praktik gadai tanah yang digadaikan kembali yang dilakukan di kelirahan Gisting sudah memenuhi rukun gadai. akad yang dilakukan sudah sesuai dengan syariat islam namun ada syarat yang tidak terpenuhi yaitu pemberi gadai menggadaikan kembali tanah yang menjadi jaminan tanpa izin oenerima gadai mengingat salah satu syarat barang yang digadaikan adalah tidak terikat dengan hak orang lain, sedangkan pada praktik ini terdapat hak dari penerima gadai yang pertama.[17]

Keempat, Sistem *Gerang* (Gadai) dalam Perspektif Islam di Desa Duwanur Kecamatan Adonara Barat Kabupaten Flores Timur oleh Ida Rohana UIN Alauddin Makassar.Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan secara jelas terkait pelaksanaan *Gerang* (gadai) yang terjadi di Desa Duwanur. Dikaji dan dianalisis dalam perspektif islam dengan tujuan untuk menganalisis faktor-faktor pendorong masyarakat memilih *Gerang* (gadai), sistem yang diterapkan serta pandangan islam terhadap praktik *Gerang*. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan gadai kebun kelapa secara keseluruhan telah terpenuhi syarat

---

Anisa Dian Mila Diena, Tinjauan Hukum Islam tentang Tanah Yang digadaikan Kembali (Studi Kasus di Kelurahan Gisting Atas Kabupaten Tanggamus), *skripsi*, (Lampung: UIN Raden Intan, 2019)

dan rukunnya. Tetapi dilihat dari sighat (penentuan batas waktu) yang tidak ditentukan, mengakibatkan hak dan kewajiban gadai dalam perspektif islam belum terpenuhi sepenuhnya sehingga barang jaminan disalah artikan dengan memanfatkan memperoleh serta hasilnya.[18]

Dari keempat telaah pustaka yang telah penulis pelajari, terdapat perbedaan antara penelitian yang akan penulis sajikan dengan penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu membahas mengenai gadai ditinjau dari hukum islam pada segi akad dan batas waktu yang terjadi pada praktik gadai. selain itu penelitian terdahulu juga membahas mengenai tanah gadai yang digadaikan kembali oleh pemiliknya kepada orang lain dan gadai yang berakhir dengan jual beli yang ditentukan harganya oleh penerima gadai karena pemberi gadai tidak dapat melunasi pinjaman. Pada penulisan skripsi ini penulis akan membahas mengenai penaksiran harga tanah gadai dan pemeliharaan tanah gadai yang belum dibahas oleh penelitian terdahulu, serta membahas mengenai pemanfaatan tanah gadai yang telah menjadi pembahasan penelitian terdahulu namun berbeda tempat, subjek dan waktu.

F. Metode Penelitian

1) Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan yang sebenarnya. Penelitian lapangan pada hakekatnya merupakan

[18] Ida Rohana, Sistem *Gerang* (Gadai) dalam Perspektif Islam di Desa Duwanur Kecamatan Adonara Barat Kabupaten Flores Timur, *skripsi*, (Makassar: UIN alauddin Makassar, 2018)

metode untuk menemukan secara khusus dan realistic apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Dengan kata lain, penelitian lapangan itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis kehidupan sehari-hari.[19]

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yakni penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dll. Secara holistic, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.

2) Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam hal ini sebagai pengamat secara tertutup dalam arti harus datang ke tempat terjadinya akad gadai yang bertempat di rumah pemberi utang atau *murtahin* dan melihat pula tanah yang menjadi objek gadai.Dalam hal ini peneliti sebagai tetangga yang sering melihat dan memahami akad yang dibuat oleh subjek.

3) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih peneliti di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan, karena masyarakat desa itu telah melakukan kegiatan muamalah berupa gadai tanah dengan sistem pengolahan yang menarik bagi penulis.Selain itu, alasan peneliti

[19]Aji Damanuri,*Metodologi penelitian Muamalah* (ponorogo:STAIN Po press,2010),6.

memilih daerah tersebut karena tempat tersebut merupakan tempat tinggal peneliti sehingga peneliti memahami betul tempat dan kegiatan muamalah gadai yang berlangsung di desa tersebut.

4) Data dan Sumber Data

a) Data

Untuk mempermudah dalam penelitian ini penulis berupaya menggali data dari lapangan yang berkaitan dengan kegiatan muamalah berupa gadai tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan, diantaranya

1) Data mengenai penaksiranharga tanah gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.
2) Data mengenai pemamnfaatan tanah gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

b) Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua sumbe data, yaitu:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer dari penelitian ini adalah hasil wawancara dengan 3 (tiga) orang *murtahin*, yakni Bapak Sutrisno, Bapak Paeran, Ibu Umi. Wawancara kepada 3 (tiga) orang *rāhin*, yakni Ibu Mursiah, Bapak Kaswadi, dan Bapak Kemis.Wawancara kepada beberapa warga yang pernah melakukan gadai tanah, yakni Ibu Sunarni dan Bapak Tri.Juga

wawancara kepada Kepala Desa Tumpuk, Bapak Harjito untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder penelitian ini adalah dari buku yang berkaitan dengan permasalahan ini, yaitu buku tentang gadai perspektif hukum ekonomi islam, undang-undang ataupun fikih.[20]

5) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Observasi, yaitu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti.[21]
b. Interview, adalah teknik pengumoulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab atau wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait yaitu dengan mengumpulkan data-data yang diperlukan yang berkenaan dengan pelaksanaan Gadai Tanah.[22]
c. Dokumen, merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesui dan terkait dengan foks penelitian adalah sumber informasi yang sangat

[20]Sugiono, *metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfa beta, 2015).225
[21] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta:Andi Offset, 2004). 45
[22] Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV Alpa Beta, 2005). 73-74

berguna dalam penelitian kualitatif. Dokumen dapat berupa teks tertulis, gambar, maupun foto.[23]

6) Analisis Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dan bersifat umum, maka analisa data yang digunakan adalah dengan menggunakan aturan-aturan Hukum Islam tentang Gadai, yang mana aturan tersebut akan digunakan untuk menganalisis praktik gadai tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penyusunan skripsi ini dan mempermudah pembahasan, maka dikelompokkan lima BAB, yang masing-masing terdiri dari sub BAB yang saling berkaitan, yakni:

Bab pertama, Pendahuluan.bab ini merupakan gambaran dari seluruh isi skripsi yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, Gadai dalam Hukum Islam**.**Dalam bab ini ketentuan hukum islam meliputi pengertian gadai, rukun gadai, syarat gadai, Penaksiran Harga gadai, Pemeliharaan gadai, dan pemanfaatan gadai.

Bab ketiga, Praktik Gadai Tanah Di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.Bab ini merupakan deskriptif data, berupa pemaparan tentang gambaran umum mengenai gadai tanah dan

[23] Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenadamedia, 2014), 391

pengolahannya.Pertama membahas Gambaran umum Desa Tumpuk, kondisi lingkungan, penaksiran harga tanah gadai, dan pemanfaatan tanah gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

Bab keempat, adalah Analisis Hukum Islam terhadap Gadai Tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.Berisi tentang analisis-analisis yang diantaranya adalah Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap Penaksiran Harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kcamatan Bandar Kabupaten Pacitan dan Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

Bab terakhir adalah Penutup, Bab ini menjadi bab terakhir yang di dalamnya berisi tentang kesimpulan dan semua materi yang telah dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya serta saran dari penulis dari hasil penelitiannya, yaitu kesimpulan dan saran.

IAIN
PONOROGO

BAB II

GADAI DALAM HUKUM ISLAM

A. Gadai

1. Pengertian Gadai

Menurut bahasa, *ar-rahn* berarti tetap dan lestari, seperti juga dinamakan *al-habsu*, artinya:*penahanan.* Begitupun jika dikatakan *"ni'matun rohinah"* artinya:karunia yang tetap dan lestari. *Ar-rahn* juga berarti *al-tsubūt*, yaitu penetapan dan penahanan.Ada pula yang menjelaskan, bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat.[24]

Menurut terminology syara', *rahn* berarti:

حَبْسُ شَيْءٍ بِحَقٍّ يُمْكِنُ اِسْتِفَاؤُهُ مِنْهُ

Artinya:"penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehinga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut"[25]

Ulama fikih berbeda pendapat dalam mendefinisikan *rahn*:

a. Menurut ulama Syafi'i

جَعْلُ عَيْنٍ وَثِيْقَةً بِدَيْنٍ يَسْتَوْفَى مِنْهَا عِنْدَ تَعَذُّرِ وَفَائِهِ

Artinya: "menjadikan suatu benda sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar ketika berhalangan dalam membayar utang"

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011). 157

[25]Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001). 159

b. Menurut ulama

اَلْمَالُ اَلَّذِيْ يَجْعَلُ وَثِيْقَةً بِالدّيْنِ لِيَسْتَوْفَى مِنْ ثَمَنِهِ اِنْ تَعَذَّرَاِسْتِفَاؤُهُ

مِمَّنْ هُوَلَهُ

Artinya: "harta yang dijadikan jaminan utang sebagai pembayar harga (nilai) utang ketika yang berutang berhalangan (tak mampu) membayar utangnya kepada pemberi pinjaman"[26]

2. Dasar Hukum Gadai

a. Al-Quran

وَاِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوْ كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوْضَةٌ

"apabila kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai), sedangkan kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang" (QS. Al-Baqarah :283)[27]

b. Hadis

1) Aisyah berkata bahwa Rasul bersabda: "Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi." HR. Bukhari dan Muslim

2) Dari Abu Hurairah r.a. Nabi SAW bersabda: "tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang

[26] Ibid,.160

[27]Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Surakarta:Media Insani Publishing, 2007)2:283.

menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung risikonya." H.RAsy'Syafii, AlDaraquthni, dan Ibnu Majah.[28]

3) Diriwayatkan oleh Ahmad, Bukharis, Nasai dan Ibnu Majah dari Anas r.a. ia berkata:

رَهَنَ رَسُوْلُ اللهِ ص م دَرْعًا عِنْدَ يَهُوْدِيٍّ بِلْمَدِيْنَةِ وَاَخَذَ مِنْهُ

شَعِيْرًا لِاَهْلِهِ

"rasulullah Saw. merungguhkan baju besi kepada seorang Yahudi di Madinah ketika beliau mengutangkan gandum dari seorang Yahudi"[29]

c. *Ijtihad*

Berkaitan dengan pembolehan perjanjian gadai ini, jumhur ulama juga berpendapat boleh dan mereka tidak pernah berselisih pendapat mengenai hal ini.jumhur ulama berpendapat bahwa disyariatkan pada waktu tidak bepergian maupun pada waktu bepergian, berargumentasi kepada perbuatan Rasulullah SAW terhadap riwayat hadis tentang orang Yahudi tersebut di Madinah. Adapun keadaan dalam perjanjian seperti ditentukan dalam QS.Al-Baqarah:283, karena melihat kebiasaan di mana pada umumnya *rahn* dilakukan pada waktu bepergian.[30]

---

[28]Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta:Prenada Media Group, 2010), 277

[29]Al-Imam Abul Husain Muslim Ibn al-Hajjaz alKusairi anNaisaburi, al-*Jami'u al*-Shahih Muslim (Dar Ihya:al-Kutub al-Arabiyah,tt),87.

[30] Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia* (Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2011), 115.

d. Kaidah Fiqh

اَلْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَتِ الإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِمِهَا

"pada dasarnya segala bentu muamalat itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya"[31]

e. Fatwa DSN (MUI)

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menjadi salah satu rujukan yang berkenaan dengan gadai syari'ah atau *rahn,* yaitu Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 25/DSN-MUI/III/2002, yang isinya sebagai berikut[32]:

(1) Penerima gadai (*murtahin*) mempunyai hak untuk menahan barang gadai (*marhūn*) sampai semua hutang *rāhin*(yang menyerahkan barang) dilunasi.

(2) Barang gadai dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin* pada prinsipnya, *marhūn* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizing *rāhin,* dengan tidak mengurangi nilai *marhūn*dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.

(3) Pemeliharaan dan penyimpanan *marhūn* pada dasarnya menjadi kewajiban *rāhin,* namun dapat dilakukan oleh

[31]Rachmad Saleh Nasution, "Sistem operasional Pegadaian Syariah Berdasarkan Surah Al-Baqarah 283 pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang Syariah Gunung Sari Balikpapan", *Al-Tijary, vol.01,* 02, (2016), 100.

[32] Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin Dalam Perspektif Islam", *El-Hikam:Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman Volume XIII,* 1, (2020), 31.

murtahin, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rāhin.*

(4) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *marhūn* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.

(5) Penjualan *Marhūn.*

(a) Apabila jatuh tempo, muthain harus memperingatkan *rāhin*untuk segera melunasi hutangnya.

(b) Apabila *rāhin* tetap tidak dapat melunasi hutangnya, maka *marhūn* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syari'ah.

(c) Hasil penjualan *marhūn* digunakan untuk melunasi hutang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.

(d) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekuragannya menjadi kewajiban *rāhin.*[33]

3. Rukun Gadai

Rukun dari akad transaksi *rahn* meliputi:

a. Orang yang berakad:

1) Yang berutang (*rāhin*); dan

2) Yang berpiutang (*murtahin*)

b. Sighat (ijab Kabul)

c. Harta yang di-*rahn*-kan (*marhūn*)

[33] Ibid,. 32.

d. Pinjaman (*marhūn bih*)[34]

4. Syarat Gadai

Sebagai bentuk transaksi muamalah, *rahn* dalam fikih islam memiliki rukun dan syarat yang mengikat keabsahan legalitas prakteknya. Pasaribu dan Lubis mengemukakan beberapa syarat sahnya transaksi gadai, yaitu:

a. Adanya lafadz, yaitu pernyataan adanya perjanjian gadai. Lafadz dapat saja dilakukan secara tertulis maupun lisan, yang penting di dalamnya terkandung maksud adanya perjanjian gadai di antara pihak yang berkepentingan.

b. Adanya pemberi dan penerima gadai. Pemberi dan penerima gadai haruslah orang yang berakal dan balig sehingga dapat dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan syari'at islam.[35]

c. Adanya barang yang digadaikan. Barang yang digadaikan harus ada pada saat dilakukan perjanjian gadai dan barang itu adalah milik si pemberi gadai, barang gadaian itu kemudian berada di bawah pengawasan penguasaan penerima gadai.[36] Adapun ketentuan barang jaminan penurut pakar Fiqh adalah:

(1) Barang jaminan itu adalah barang yang dapat diperjual belikan.

---

[34] Nurul Huda, Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta:Prenada Media Group, 2010), 279.
[35] Muhammad, *Lembaga Ekonomi Syariah* (Yogyakarta:Graha Ilmu, 2007), 71.
[36] Ibid.

(2) Barang jaminan adalah barang yang memiliki nilai ekonomis.

(3) Barang yang diperbolehkan syara' mengambil manfaatnya, karenanya khamar tidak dapat dijadikan barang jaminan, disebabkan khamar tidak bernilai harta dan tidak bermanfaat dalam islam.

(4) Diketahui secara jelas, baik bentuk, jenis maupun nilainya.

(5) Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang.

(6) Tidak terkait dengan hak orang lain, seperti harta serikat.

(7) Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat.

(8) Nilai barang jaminan seimbang dengan besarnya utang atau lebih.[37]

d. Adanya utang/hutang. Hutang yang terjadi haruslah bersifat tetap, tidak berubah dengan tambahan bunga atau mengandung unsur riba.

B. Penaksiran Harga Tanah Gadai

Penyaluran uang pinjaman dengan atas dasar hukum gadai yang sesuai dengan syari'ah islam yaitu mensyaratkan adanya penyertaan barang sebagai jaminan utang. Namun khusus untuk pegadaian yang sesuai dengan prinsip syariah, jenis barang jaminannya adalah meliputi semua jenis barang.Artinya, barang yang dapat dijadikan jaminan utang berupa barang-barang bergerak maupun barang-barang yang tidak bergerak.Besar

[37]Fadlan, "Gadai Syariah; Perspektif Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Perbankan", *Iqtishadia Vol.1,* 1, (2014), 35.

kecilnya jumlah pinjaman yang diberikan kepada *rāhin*tergantung dari nilai taksir barang setelah petugas penaksir menilai barang tersebut.[38]

Dalam menentukan besarnya jumlah pinjaman, maka barang-barang jaminan perlu ditaksir terlebih dahulu. Nilai taksiran adalah nilai/harga perkiran tertentu yang akan dijadikan jaminan yang didasarkan pada harga jadi, pasar, dan peraturan yang berlaku pada masa tertentu. Dalam menentukan nilai taksiran tidak boleh melebihi dari harga pasar atau nilai taksiran tidak boleh lebih rendah dari harga pasar.[39]Pada dasarnya penaksiran harga diperlukan guna menentukan nilai barang yang dijadikan jaminan, sehingga diketahui batas maksimal pinjaman dapat diberikan kepada *rāhin*dari presentase nilai jaminan.

Adapun pedoman penaksiran barang gadaian dibagi menjadi dua kategori, yaitu:

1. Barang bergerak
    a. *Murtahin*/petugas penaksir melihat harga pasar yang berlaku saat penaksiran barang.
    b. *Murtahin*/petugas penaksir melihat harga pasar setempat dari barang yang selalu disesuikan dengan perkembangan harga yang terjadi.
    c. *Murtahin*/petugas penaksir melakukan pengujian kualitas *marhun*/barang jaminan

---

[38] Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung:Alfa Beta, 2011), 53.
[39] Diah Susilowati, "Pengaruh Produk gadai nilai taksiran dan kualitas pelayanan terhadap keputusan nasabah menggunakan jasa gadai di unit pegadaian syariah cabang ngebean sukoharjo", *skripsi*, (Surakarta:IAIN Surakarta, 2020), 24.

d. *Murtahin*/petugas penaksir menentukan nilai taksir barang jaminan.[40]

2. Barang tak bergerak

a. *Murtahin*/petugas penaksir bisa meminta informasi ataupun sertifikat tanah/pekarangan kepada *rāhin*untuk mengetahui gambaran umum *marhūn.*

b. *Murtahin*/petugas penaksir dapat melihat langsung atau tidak langsung kondisi*marhūn* ke lapangan.

c. *Murtahin*/petugas penaksir melakukan pengujian kualitas *marhūn* (barang jaminan).

d. *Murtahin*/petugas penaksir menentukan nilai taksir.[41]

C. Pemanfaatan Tanah Gadai

Barang jaminan adalah amanah yang tidak boleh diganggu gugat oleh pemegang gadai (*murtahin*).Sedang biaya pemeliharaannya boleh diambil dari manfaat barang itu sejumlah biaya yang diperlukan. Adapun cara pengambilan manfaat dari barang jaminan adalah dengan menanam (kalau berupa tanah sawah) dengan tanaman lain (kalau tanah itu berupa tanah darat atau kebun) atau dengan mengambil/menjual buahnya sebanyak harga yang dibutuhkan. Dengan pemeliharaan semacam itu dapat diambil manfaat sekedar biaya yang diperlukan guna mengolah

[40] Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah,* (Bandung:Alfa Beta, 2011), 53.
[41] Ibid.

tanah.Pengolahan tanah tersebut tidak mengurangi keadaan yang ada padanya yang menimbulkan penyesalan padanya.[42]

Para Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa biaya pemeliharaan barang gadai menjadi tanggungan penggadai dengan alasan bahwa barang tersebut berasal dari penggadai dan tetap merupakan miliknya. Sedangkan para Ulama' Hanafilah berpendapat lain; biaya yang diperlukan untuk menyimpan dan memelihara keselamatan barang gadai menjadi tanggungan penerima gadai dalam kedudukannya sebagai orang yang menanggung amanat.[43]Sedangkan kepada pemilik barang hanya dibebankan biaya perbelanjaan barang gadai tersebut, agar potensinya tidak berkurang.Sebagai contoh; barang gadai berupa tanah, maka pemilik barang dibebankan biaya pemeliharaan kesuburan tanah.[44]

Berdasarkan kedua pendapat diatas, maka pada dasarnya biaya pemeliharaan barang gadai adalah kewajiban bagi *rāhin*dalam kedudukannya sebagai pemilik yang sah.Namun apabila *marhūn* (barang gadaian) menjadi kekuasaan *murtahin* dan *murtahin* mengizinkan untuk memelihara *marhūn,* maka yang menanggung biaya pemeliharaan *marhūn* adalah *murtahin.*Sedangkan untuk mengganti biaya pemeliharaan tersebut, apabila *murtahin* diizinkan *rāhin*, mak *murtahin* dapat memungut hasil *marhūn* sesuai dengan biaya pemeliharaan yang telah di keluarkan. Namun

---

[42]Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin dalam Perspektif Islam", *Volume XIII,* 1 (2020), 46.
[43] Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah,*(Bandung:AlfaBeta, 2011), 52.
[44]H.M. Thalhah, "Kedudukan Barang Gadai Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia" *Profetika, Jurnal Studi Islam Vol.9,* 2, (2007), 215.

apabila *rāhin* tidak mengizinkan, maka biaya pemeliharaan yang telah dikeluarkan oleh *murtahin* menjadi utang *rāhin* kepada *murtahin.*[45]

Sebagian ahli fiqh membagi harta gadai menjadi dua macam, yaitu:

1. Harta benda gadai yang memerlukan pemeliharaan (makanan), jenis ini terbagi menjadi dua yaitu hewan peliharaan yang dapat ditunggangi dan diperah susunya serta gadai pada zaman jahiliah seperti *'Abd* (budak laki-laki) dan *'Amah* (budak perempuan)[46].
2. Gadaian yang tidak memerlukan pemeliharaan semisal pemberian makanan seperti rumah, perhiasan dan lain-lain, maka dalam hal ini *murtahin* tidak berhak mengambil manfaat darinya kecuali dengan izin dari *rāhin.*[47] Adapun manfaat dari tanah adalah untuk berkebun atau membuat areal persawahan, disamping untuk mendirikan bangunan atau semacamnya. Sementara manfaat dari bangunan adalah untuk bertempat tinggal (menjadikannya sebagai rumah) dan sebagainya.[48]

Pada asalnya harta gadai adalah milik dari penggadai, karena itu *murtahin* tidak boleh menggunakannya tanpa izin dari penggadai, namun jika gadaian tersebut berupa hewan yang memerlukan makanan, maka *murtahin* boleh untuk memanfaatkannya seperti menungganginya atau memerah susunya, hal ini seperti sabda Nabi dari hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari:

---

[45] Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah,*(Bandung:AlfaBeta, 2011), 52.
[46] Abdurrahman Misno, "Gadai dalam Syariat Islam", *Ad-Deenar Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam,* 32.
[47] Ibid.,
[48]H.M. Thalhah, "Kedudukan Barang Gadai Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia" *Profetika, Jurnal Studi Islam Vol.9,* 2, (2007), 214.

وَ عَنْ أَبِيْ هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُوْلُ اللهِ اَلظَّهْرُ يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُوْنًا,

وَلَبَنُ اَلدَّرِ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُوْنًا, وَعَلَى اَلَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ اَلنَّفَقَةُ

Nabi Bersabda: Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menangung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya.Bagi yang menggunakan kendaraan dan memerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan. (Shahih Muslim)[49]

Dalam kitab *al-Mughni* diterangkan bahwa penerima gadai tidak boleh mngambil manfaat dari barang gadai, kecuali barang gadai yang bisa dikendarai atau dapat diambil susunya.[50]

Ibn Qudamah juga menjelaskan bahwa pemanfaatan barang gadai; yakni jika barang gadai tersebut tidak membutuhkan biaya, seperti rumah dan semacamnya, maka pihak penerima gadai tidak boleh memanfaatkannya tanpa seizin pemilik barang.Tetapi jika membutuhkan biaya, maka penerima gadai dibolehkan memanfaatkannya dengan seizin pemilik, sesuai dengan jumlah biaya pemeliharaan.[51]

1. Pemanfaatan Barang Gadai oleh Murtahin

Dalam pengambilan manfaat barang-barang yang digadaikan, para ulama berbeda pendapat.Jumhur fuqoha berpendapat bahwa

[49] Ibnu Hajar Al-Atsqolani, *Bulughul Maram*, (Beirut:Dar El-Fiker, 1994, No.879) hal 149.

[50]H.M. Thalhah, "Kedudukan Barang Gadai Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia" *Profetika, Jurnal Studi Islam Vol.9,* 2, (2007), 215.

[51] Ibid.,

murtahin tidak boleh mengambil manfaat barang-barang gadaian tersebut, sekalipun *rāhin* mengizinkannya, karena hal ini termasuk kepada utang yang dapat menarik manfaat, sehingga bila dimanfaatkan termasuk riba.[52]

Menurut Imam Ahmad, Ishak, al-Laits, dan al-Hasan, jika barang gadaian berupa kendaraan yang dapat dipergunakan atau binatang ternak yang dapat diambil susunya, maka penerima gadai dapat mengambil manfaat dari kedua benda gadai tersebut disesuaikan dengan biaya pemeliharaan yang dikeluarkannya selama kendaraan atau binatang ternak itu ada padanya.[53]

a. Madzhab Maliki

Hasil dari barang gadai adalah hak bagi penggadai, selama penerima gadai tidak mensyaratkan hal itu. Maka apabila penerima gadai mensyaratkan hal itu, buah atau hasil barang gadai adalah milik penerima gadai dengan memiliki tiga syarat:

(1) Utang disebabkan oleh jual beli bukan sebab utang piutang.

Contoh: Si A menjual tanah kepada si B dengan harga yang ditangguhkan,. Kemudian si B menggadaikan sebuah barang milik B kepada si A sebagai perbandingan utangnya.

---

[52] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada,2016) 108.
[53]Ibid., 109.

(2) Penerima gadai mensyaratkan bahwa manfaat barang gadai untuk dirinya. Apabila penerima gadai dengan keikhlasannya memberikan manfaat kepada pemberi gadai, maka penerima gadai tidak boleh mengambil manfaat dari barang gadai tersebut.

(3) Waktu pemanfaatan ditentukan oleh batas.

Tidak diharuskan manfaat dari barang gadai diperuntukkan pemberi gadai dengan mengelola barang gadai tersebut.Atau tidak seharusnya barang gadai ada di bawah tangan pemberi gadai secara keseluruhannya.Karena sebenarnya gadai berada di bawah tangan penerima gadai tetapi manfaatnya untuk pemberi gadai jika syarat tersebut diatas tidak terpenuhi.[54]

b. Madzhab Syafi'i

Menurut Jumhur Ulama termasuk di dalamnya Imam Syafi'I menghukumi tidak boleh memanfaatkan barang gadaian meskipun pemiliknya mengizinkan, mereka beralasan karena hal itu berarti mengambil keuntungan dari utang. Hal

[54] Hani Sholihah, Anna Ramadhania, "Pemanfaatan Barang Gadai Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia", Al-Afkar, *Journal for Islamic Studies vol.2,* 2 (2019), 118.

itu jelas diharamkan oleh agama, sebagaimana diperkuat oleh Hadis Nabi:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنْفَعَةً فَهُوَ رِبَا

"setiap utang yang menarik manfaat itu termasuk riba"[55]

Imam Syafi'I memperkuat pendapatnya di atas dalam kitab *al-Um* pada bab "yang merusak gadai". Ia mengatakan:

مَنَافِعُ الرَّهْنِ لِلرَّاهِنِ لَيْسَ لِلْمُرْتَهِنِ مِنْهَا شَيْءٌ

"manfaat barang gadaian adalah bagi yang menggadaikan, tidak berhak sedikitpun pagi si penerima gadai untuk mengambil manfaatnya"[56]

Pernyataan ini di dukung Hadis Nabi:

لاَ يُغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِى رَهَنُ لَهُ غَنَمُهُ وَعَلَيْهِ غَرَمُهُ (رواه الشافعى ودار القطنى)

"gadaian tidak menghalangi pemilik barang gadaian untuk mengambil manfaat barang gadaiannya. Manfaat barang gadaian itu milik si pemiliknya dan iapun wajib bertanggung jawab terhadap biaya pemeliharaannya." (*HR. Syafi'I dan Dar al Quthni*)[57]

c. Ulama' Hanafiah

---

[55] Shapiudin Shidiq, *Fikih Kontemporer* (Jakarta:Kencana, 2017), 261.
[56] Ibid.
[57] Imam Daruqutni, Sunan Daruqutni (Beirut:Darul Fikri, 1994), 26.

berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan barang jaminan sebab dia hanya berhak menguasainya dan tidak boleh memanfaatkannya.

d. Madzhab Hanabilah

Ulama Hanabilah berpendapat bahwa, apabila barang jaminannya berbentuk hewan yang dapat ditunggangi dan dapat diperah susunya atau selain hewan, maka yang demikian itu untuk pemegang gadai (*murtahin*), pemegang gadai boleh memanfaatkannya tanpa terlebih dahulu meminta izin kepada penggadai.[58]

Dengan demikian, pendapat Ulama Hanabilah mengenai manfaat barang gadaian yang pada pokoknya membagi kepada dua bagian yaitu, pertama, bagi barang yang bisa diperah dan diambil susunya atau bisa ditunggangi, maka penerima gadai boleh mengambil manfaat darinya sesuai dengan nafkah yang dikeluarkannya. Kedua, bagi barang yang tidak bisa diperah dan tidak bisa ditunggangi, maka penerima gadai tidak boleh mengambil manfaat dari barang tersebut tanpa izin dari pemilik barang (*rāhin*).[59]

2. Pemanfaatan Barang Gadai oleh Rahin

---

[58]Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin Dalam Perspektif Islam", *El-Hikam:Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman Volume XIII*, 1, (2020), 52.
[59] Ibid,. 54.

Para ulama berbeda pendapat terkait dengan boleh atau tidaknya seorang *rāhin* memanfaatkan barang jaminan.Menurut Hanafiyah dan Malikiyah seorang *rāhin* tidak boleh menggunakan barang jaminan tanpa seizin dari pemegang gadai dan begitu juga sebaliknya. Adapun yang menjadi alasan Hanafiyah melarang *rāhin*menggunakan barang jaminan, karena *murtahin* memiliki hak menahan barang atas *marhūn* yang diterimanya. Sehingga seorang *rāhin*pun ketika ingin menggunakan barang jaminan harus terlebih dahulu mendapat izin dari *murtahin.* Apabila terjadi kerusakan akibat dari penggunaan *rāhin*terhadap barang jaminan maka yang bertanggung jawab adalah *rāhin*bukan *murtahin.*[60]

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *rāhin*dibolehkan untuk memanfaatkan *borg.* Jika tidak menyebabkan *borg*berkurang, tidak perlu meminta izin , seperti mengendarainya, menempatinya, dan lain-lain. Akan tetapi, jika menyebabkan *borg*berkurang seperti sawah, kebun, rahin harus meminta izin kepada *murtahin.*[61]

Syafi'iyah berpendapat bahwa *rāhin* adalah pihak yang mempunyai hak manfaat atas barang agunan (*marhūn*), tetapi benda tersebut harus tetap berada di tangan *murtahin.Rāhin* tidak boleh mengambil benda agunan selain sebatas mengambil manfaatnya dan harus dikembalikan kepada *murtahin* apabila masa pengambilan manfaatnya sudah selesai. Disamping itu, *rāhin* juga boleh

---

[60] Adnan Murroh Masution, "Gadai dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam", *Yurisprundensi:Jurnal Hukum Ekonomi Vol.5,* 2 (2019),142.
[61]Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 173.

memanfaatkan semua barang agunannya, asalkan tidak menghilangkan atau mengurangi fungsi benda tersebut, seperti mendiami rumah atau mengendarai kendaraan, meskipun tanpa izin *murthain.*Namun dia tidak boleh mendirikan bangunan atau menanami pohon di atas tanah yang dijadikan agunan.Apabila *murtahin* mengajukan syarat untuk mengambil manfaat barang agunan, maka syarat tersebut dianggap fasid (rusak), sehingga dia tetap tidak boleh mengambil manfaatnya, tetapi akad agunannya tetap sah.[62]

IAIN PONOROGO

[62] Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah,* (Yogyakarta:Teras, 2011), 87.

BAB III

PRAKTEK GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN

A. Gambaran Umum Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

1. Sejarah Desa Tumpuk

Desa Tumpuk terletak di wilayah utara kecamatan Bandar kabupaten Pacitan dan merupakan wilayah perbukitan dengan luas wilayah: 1213,250 ha. Desa Tumpuk terdiri dari 6 (enam) Dusun, yaitu: Dusun Gondanglegi, Dusun Jatiroto, Dusun Suren, Dusun Kendal, Dusun Ngrejo, dusun Bendo. Desa ini terdiri dari 35 (tiga puluh lima) Rt, 13 (tiga belas) Rw. Sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Tumpuk adalah petani.[63]

Nama Desa Tumpuk diambi dari wilayah atau lingkungan Tumpuk yang ada di wilayah dusun Gondanglegi yang merupakan tempat tinggal kepala desa pertama. Kata tumpuk itu sendiri diambil dari salah satu lokasi perbukitan yang terdiri dari bukit batu yang bertumpuk-tumpuk, yang sampai saat ini nama bukit tersebut disebut "WATU TUMPUK".[64]

2. Pemimpin Desa Tumpuk

Sampai saat ini Desa Tumpuk telah mengalami pergantian pimpinan sebanyak 8 kali. Adapun yang pernah menjabat Kepala Desa

[63] https://www.sindopos.com/2016/01/profil-desa-kelurahan-desa-tumpuk.html?m=1 diakses pada 29 Desember 2020 pukul 11.00 WIB.
[64] Ibid.,

Tumpuk adalah: Sudinomo, Mustorejo, Abdullah, Rochman, Siswanto, Puji dwi Sucipto, Maksum W Legowo dan Harjito.[65]

3. Potensi umum

a. Data Desa

3.1: Data Desa Tumpuk[66]

Tahun	2020
Kode UPM	3501080005
Nama Desa/Kelurahan	TUMPUK
Kecamatan	BANDAR
Kabupaten/Kota	KABUPATEN PACITAN
Provinsi	JAWA TIMUR
Nama Kepala Desa/Lurah	HARJITO, A.Ma
Tahun Pembentukan	1307
Luas Desa (Ha)	111.174,0000

Berdasarkan tabel diatas, diketahui bahwasannya Desa Tumpuk memiliki luas tanah sebesar 111.174.000, yang diantaranya terdiri dari tanah pemukiman maupun tanah untuk kegiatan usaha, tanah lapangan, dan tanah yang dijadikan lahan pertanian.Hal ini termasuk faktor pendukung masyarakat melakukan kegiatan muamalah berupa gadai tanah.

PONOROGO

[65]https://www.sindopos.com/2016/01/profil-desa-kelurahan-desa-tumpuk.html?m=1 diakses pada 29 Desember 2020 pukul 11.00 WIB.

prodeskel.binapemdes.kemendagri.go.id "laporan terkini potensi desa" diakses pada 25 Desember 2020 pukul 09.00 WIB

b. Batas Wilayah

3.2:Batas Wilayah Desa Tumpuk[67]

Desa/Keluarahan Sebelah Utara	DAYAKAN
Desa/Keluarahan Sebelah Selatan	BANDAR
Desa/Keluarahan Sebelah Timur	WATUPATOK
Desa/Keluarahan Sebelah Barat	BANGUNSARI
Kecamatan Sebelah Utara	BADEGAN
Kecamatan Sebelah Selatan	BANDAR
Kecamatan Sebelah Timur	BANDAR
Kecamatan Sebelah Barat	BANDAR

Tabel diatas menjukkan batas-batas desa Tumpuk. Diketahui bahwa di sebelah utara, desa umpuk berbatasan dengan Desa Dayakan, sementara di sebelah selatan berbatasan dengan Desa Bandar, sebelah timur berbatasan dengan Desa Watupatok, sebelah barat berbatasan dengan Desa Bagunsari. Batas sebelah utara Desa Tumpuk berbatasan dengan Kecamatan Badegan, sedangkan sebelah selatan, timur, dan barat berbatasan dengan Kecamatan Bandar.Desa Tumpuk merupakan Desa yang berada di Kecamatan Bandar, dan berbatasan langsung dengan Kecamatan Badegan Kabupaten Ponorogo.Gadai yang terjadi juga dipengaruhi oleh adat setempat, memiliki beberapa kemiripan dengan gadai yang dilakukan oleh desa atau kecamatan tetangga.

[67]https://www.sindopos.com/2016/01/profil-desa-kelurahan-desa-tumpuk.html?m=1 diakses pada 29 Desember 2020 pukul 11.00 WIB.

4. Potensi Sumber Daya Alam

a. Luas Wilayah Menurut Penggunaan

1) Tanah sawah

3.3: tabel luas tanah sawah di Desa Tumpuk[68]

Sawah Irigasi Teknis (Ha)	0,000000
Sawah Irigasi ? Teknis (Ha)	37,890000
Sawah Tadah Hujan (Ha)	113,670000
Sawah Pasang Surut (Ha)	0,000000
LUAS TANAH SAWAH	151,5600000

Luas tanah sawah seluruhnya di Desa Tumpuk adalah 151.560000.yang mana terdiri dari tanah sawah irigasi dan tanah sawah tadah hujan. Tanah sawah irigasi seluas 37,89000, sedangkan tanah sawah tadah hujan seluas 113,670000. Angka ini terhitung banyak untuk masyarakat Desa Tumpuk, sehingga hal ini menjadi faktor mengapa masyarakat banyak melakukan gadai.Tanah sawah merupakan salah satu barang gadai yang banyak dijadikan jaminan.Hal ini dikarenakan banyaknya tanah sawah yang ada di Desa Tumpuk, sehingga hampir setiap warga memiliki tanah sawah, berhubungan dengan mayoritas mata pencaharian penduduk adalah sebagai petani.

[68] https://www.sindopos.com/2016/01/profil-desa-kelurahan-desa-tumpuk.html?m=1 diakses pada 29 Desember 2020 pukul 11.00 WIB.

2) Tanah Kering

3.4: tabel luas tanah kering di Desa Tumpuk[69]

Tegal/Ladang (Ha)	465,660000
Pemukiman (Ha)	232,830000
Pekarangan (Ha)	232,860000
LUAS TANAH KERING	931,320000

Tabel diatas menujukkan keseluruhan luas tanah kering yang ada di Desa Tumpuk adalah seluas 931,320000.Angka ini terbagi menjadi tanah ladang, pemukiman dan pekarangan.Salah satu jaminan yang menjadi objek gadai adalah tanah ladang yang dalam tabel tersebut diketahui luasnya di Desa Tumpuk adalah 465,660000.Tanah pekarangan juga salah satu objek yang dijadikan jaminan gadai, meskipun kasusnya tidak sebanyak tanah sawah dan tanah ladang. Hal ini karena tanah pekarangan berada di dekat pemukiman, sehingga bagi *murtahin* akan kesulitan dalam hal pemanfaatan seperti yang biasa dilakukan. Berbeda dengan tanah pemukiman yang sama sekali tidak memiliki kasus sebagai barang jaminan.

[69]Tabel desa "luas tanah kering Desa Tumpuk".Diambil pada 20 Desember 2020 di Kantor Desa Tumpuk.

1.1 Tingkat Pendidikan di Desa Tumpuk

3.5: tabel tingkat pendidikan penduduk Desa Tumpuk[70]

NO	Tingkat Pendidikan	Jumlah Orang
1	Tidak Sekolah/Buta Huruf	18 Orang
2	Tidak Tamat SD sederajat	175 Orang
3	Penduduk Tamat SD sederajat	1.987 Orang
4	Penduduk tamat SLTPsederajat	1.980 Orang
5	Penduduk Tamat SLTA sederajat	335 Orang
6	Tmat D1, D2, D3	19 Orang
7	Sarjana/S1	25 Orang

Dari tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa tingkat pendidikan penduduk Desa Tumpuk tergolong rendah.Angka yang menunjukkan penduduk SLTP kebawah mencapai angka 4.160, bahkan 18 orang diantaranya tidak sekolah atau buta huruf.sedangkan tingkat pendidikan SLTA keatas hanya 379 orang. Sumber Daya Manusia di Desa ini merupakan salah satu faktor yang sangat mempengaruhi pola kegiatan muamalah yang dilakukan di Desa Tumpuk.

[70]Tabel desa "tingkat pendidikan penduduk desa tumpuk" diambil pada 20 Desember 2020 di Kantor Desa Tumpuk.

1.2 Mata pencaharian penduduk

3.6: Tabel Mata Pencaharian Penduduk Desa Tumpuk[71]

Petani	Pedagang	PNS	Tukang/Jasa	Lain-lain
3.876	48	38	54	589

Tabel diatas menunjukkan sebagian besar penduduk Desa Tumpuk memiliki mata pencaharian sebagai petani dengan angka 3.876.sementara pedagang sebanyak 48, PNS 38 orang, tukang sebanyak 54 dan lain-lain sebanyak 589. Gadai tanah di Desa Tumpuk ini bermula dari mata pencaharian penduduk yang dominan yakni petani.Dimana para petani memiliki aset berupa tanah yang menjadi sumber penghasilannya, maka untuk dijadikan jaminan gadai, tanah adalah barang yang tepat, *rahin* banyak memiliki tanah, sedangkan *murtahin* yang juga petani membutuhkan tanah.

B. Penaksiran Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Gadai merupakan salah satu kegiatan muamalah yang banyak dilakukan oleh warga msyarakat desa Tumpuk sejak dahulu.Gadai yang biasa dilakukan oleh masyarakat bukanlah kepada lembaga pegadaian melainkan lebih banyak dilakukan dengan perseorangan atau individu karena dirasa lebih mudah

[71]Tabel desa "tingkat pendidikan penduduk desa tumpuk" diambil pada 20 Desember 2020 di Kantor Desa Tumpuk.

bertransaksi dengan tetangga atau saudara yang mereka kenal daripada ke pegadaian yang memiliki beberapa peraturan yang harus di taati oleh pemberi gadai.

Jenis gadai yang banyak terjadi di desa Tumpuk adalah Gadai Tanah. hal ini sangat berkaitan dengan masyarakat desa Tumpuk yang mayoritas berprofesi sebagai petani, sehingga hampir seluruh warga memiliki tanah baik tanah ladang, tanah sawah, maupun pekarangan rumah yang luas yang biasa digunakan bercocok tanam.

Pemberi gadai yang membutuhkan uang atau pinjaman akan menemui penerima gadai yang biasanya adalah tetangganya atau seseorang yang dirasa bisa membantu memberikan pinjaman kepada pemberi gadai dengan menawarkan tanah yang ia miliki sebagai jaminan atas pinjamannya.

Murtahin (penerima gadai) akan menerima tawaran *rāhin* (pemberi gadai) dan melakukan akad gadai setelah mengetahui beberapa hal terkait gadai tanah tersebut seperti; mengetahui lokasi tanah yang digadaikan, mengetahui luas tanah, mengetahui tingkat kesuburan tanah, mengetahui harga gadai atau pinjaman yang dibutuhkan pemberi gadai, mengetahui berapa lama penerima gadai akan mengembalikan pijaman, dan mengetahui sertifikat tanah jaminan untuk kemudian dibuktikan dengan kebenaran di lapangan. beberapa praktek gadai di Desa Tumpuk tidak mempertanyakan lama waktu gadai.

Pada asalnya akad gadai adalah salah satu bentuk tolong menolong dengan memberikan pinjaman kepada pihak yang membutuhkan.Jaminan

hanya sebagai penguat janji atau pengikat kepercayaan antara pemberi gadai dengan penerima gadai.

Tanah yang menjadi jaminan atas hutang pemberi gadai harus lebih tinggi nilainya dari hutang pemberi gadai.hal ini sebagai bentuk penjagaan jika saat jatuh tempo pelunasan hutang pemberi gadai tidak dapat membayar hutangnya, maka barang jaminan dapat dijual sebagai pelunasan hutang. Dengan demikian barang jaminan harus bernilai lebih tinggi demi menjaga penerima gadai dari kerugian.

Dari informan yang kami wawancarai mengenai penaksiran harga barang jaminan, tidak ada yang melakukan penaksiran harga dengan pengamatan mendalam.Hal ini disebabkan satu faktor yang dominan yakni jumlah hutang yang butuhkan pemberi gadai jauh lebih kecil daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berupa tanah.

Pada kasus Bapak Sutrisno dan Bapak Kaswadi yang menjadikan tanah seluas 250m² sebagai jaminan atas hutang bapak Kaswadi seniai Rp.10.000.000. harga ini tentu sangat jauh dari harga tanah seluas 250m² tersebut. Sehingga Bapak Sutrisno merasa tidak perlu melakukan penaksiran harga tanah, karenajumlah hutang Bapak Kaswadi lebihbrendah daripada harga tanah di pasaran..[72]

Jaminan dari hutang ibu Mursiah kepada Ibu Umi senilai Rp.25.000.000 adalah tanah sawah seluas 300m² .Nilai barang jaminan ini

[72]Sutrisno, *Hasil wawancara*, Pacitan, 20 Desember 2020.

tentu berada jauh diatas hutang ibu Mursiah, sehingga Ibu Umi merasa tidak perlu melakukan penaksiran harga tanah sawah.[73]

Bapak Kemis menjadikan tanahnya seluas 200m² sebagai jaminan atas pinjamannya kepada Bapak Paeran sebesar 20.000.000.Awalnya Bapak Kemis meminjam uang sebesar 10.000.000 kepada Bapak Paeran dengan jaminan tanah tersebut.Akan tetapi 1 (satu) tahun kemudian Bapak Kemis kembali mengajukan penambahan pinjaman sebesar 10.000.000 atas tanah gadai yang telah dijadikan jaminan di awal.Dari dua pengajuan pinjaman yang dilakukan Bapak Kemis ini, Bapak Paeran juga tidak melakukan penaksiran harga tanah karena tanah yang menjadi jaminan memiliki harga lebih tinggi dari pada pinjaman Bapak Kemis.[74]

Para penduduk tidak melakukan penaksiran harga tanah gadai dengan teliti bukan hanya karena nilai hutang jauh lebih kecil dari pada barang jaminan, namun juga karena kurangnya pemahaman masyarakat mengenai penaksiran harga tanah gadai yang benar.

Masyarakat Desa Tumpuk melakukan penaksiran harga dengan cara melihat langsung tanah yang dijadikan jaminan, melihat sertifikat serta mengetahui kualitas tanah, sehingga jumlah utang lebih rendah nilainya dari pada Nilai Objek Wajib Pajak (NJOP). Tindakan ini merupakan penaksiran harga yang sesuai dengan hukum Islam agar *mutahin* terlindungi dari kerugian.

---

[73]Umi Ernawati,*Hasil wawancara,* Pacitan, 02 Januari 2021.
[74]Paeran, *Hasil wawancara,* Pacitan, 04 Januari 2021.

C. Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Tanah yang akan dimanfaatkan memerlukan perawatan dan biaya pengolahan. Perawatan tanah yang biasa dilakukan oleh para petani meliputi perawatan tanah dari rumput liar di ladang maupun di sawah. Tanah yang tidak terawat akan ditumbuhi rumput liar yang menyebabkan tanah tersebut tidak dapat digunakan bercocok tanam, hal ini termasuk pada tindakan yang merugikan. Sehingga diperlukan usaha untuk membersihkan tanah dari rumput liar. Pembersihan dari rumput liar ini biasanya bersamaan dengan penggarapan tanah, dengan cara dicangkul atau menggunakan mesin pertanian (*traktor*).

Selain pemeliharaan dari rumput liar, hal yang selalu dilakukan petani setelah pergantian musim, dari musim kemarau ke musim penghujan adalah menggarap tanah. Tanah ladang yang mulai terkena hujan biasanya akan mulai digarap oleh petani untuk ditanami tanaman, untuk sawah penggarapan tanah akan dilakukan 3 (tiga) kali dalam satu tahun. Menggarap tanah ini dimulai dengan membajak tanah dengan tujuan membawa tanah bagian dalam yang subur ke permukaan.Sehingga tanaman petani dapat tumbuh dengan baik di dalam tanah yang subur.

Pada tanah gadai di desa Tumpuk, seluruh pemeliharaan tanah dilakukan oleh penerima gadai, mulai dari membersihkan tanah dari rumput liar, memelihara kesuburan tanah seperti tidak menanam tanaman yang menyebabkan tanah rusak, memberikan pengairan, serta pupuk untuk

tanaman yang tumbuh diatas tanah jaminan. Hal ini karena penerima gadai yang nantinya akan memanfaatkan tanah tersebut sehingga menurut para pihak, penerima gadai yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan.

Kesepakatan atas biaya pemeliharaan ini terjadi pada saat akad atau penyerahan pinjaman kepada pemberi gadai. Menurut ibu Sunarni salah satu warga Desa Tumpuk yang pernah melakukan akad gadai, biaya pemeliharaan ini tidak disebutkan dalam akad, akan tetapi kedua belah pihak sudah saling memahami bahwa biaya pemeliharaan dibebankan kepada penerima gadai karena hal ini sudah menjadi kebiasaan pada gadai tanah di desa mereka.

Biaya pemeliharaan barang jaminan berupa tanah adalah biaya menjaga tanah agar tidak rusak dan tetap bisa digunakan. Penerima gadai akan mengeluarkan biaya untuk mempekerjakan orang yang bisa membajak tanah. pekerja ini bisa menggunakan alat berat seperti *traktor* untuk memudahkan pekerjaan dan juga bisa hanya menggunakan alat berupa cangkul untuk pekerjaannya.

Biaya untuk pekerja yang menggunakan traktor adalah Rp.300.000 per hari.sedangkan biaya pekerja yang membajak tanah menggunakan cangkul dan alat manual lainnya berkisar Rp.60.000 per hari. Pekerja yang menggunakan mesin akan selesai membajak dalam satu sampai dua hari, tergantung pada luas tanah, sedangkan pekerja tanpa menggunakan mesin akan menghabiskan waktu lima sampai enam hari tergantung pada luas tanah yang dibajak. [75]

[75] Tri Istiawan, *Hasil wawancara*, Pacitan, pada 03 Januari 2021.

Biaya pekerja sebagaimana dimaksud diatas dilakukan setiap akan melakukan penanaman. Maka besarnya biaya yang harus dikeluarkan penerima gadai sebagai pihak yang mengolah adalah sebanyak ia mengolah tanah tersebut, semakin luas tanah yang akan ditanami maka semakin banyak pula biaya yang harus dikeluarkan *murtahin*.

Pajak tanah yang menjadi jaminan gadai memiliki perbedaan diantara beberapa warga, namun pada umumnya pajak tanah akan menjadi tanggung jawab *rāhin*karena ia masih menjadi pemilik tanah. Diantara sempel mengenai pajak tanah yang penulis wawancarai memperoleh hasil sebagai berikut.

Pajak tanah yang telah dijadikan jaminan gadai oleh bapak Kaswadi kepada bapak Sutrisno menjadi tanggungan bapak Sutrisno sebagai penerima gadai sampai Bapak Kaswadi melunasi pinjamannya, karena Bapak Kaswadi dan Bapak Sutrisno tidak menentukan masa gadai pada saat berakad. sehingga tanah gadai milik bapak Kaswadi ini seakan-akan menjadi milik bapak Sutrisno, hanya saja sertifikat tanah tersebut tetap berada di tangan bapak Kaswasdi sebagai pemilik tanah.[76]

Berbeda dengan kasus gadai milik ibu Umi dengan Ibu Mursiah, dimana pajak tanah selama masa gadai 7 (tujuh) tahun sesuai perjanjian menjadi kewajiban ibu Mursiah sebagai pemilik tanah.[77]

Pajak tanah yang dikeluarkan setiap tahunnya pada kasus gadai Bapak Kemis dengan Bapak Paeran ini menjadi tanggung jawab Bapak Kemis

[76]Sutrisno, *Hasil wawancara*, Pacitan, 20 Desember 2020.
[77] Ibu Mursiah, *Hasil wawancara*, Pacitan, 24 Desember 2020.

sebagai pemilik tanah.Bapak Paeran hanya bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan dan perawatan tanah.[78]

Menurut wawancara yang penulis lakukan dengan bapak Kaswadi, tanah yang telah ia jadikan sebagai jaminan utang kepada *murtahin* manfaatnya akan diambil oleh*murtahin*, karena ia merasa manfat tanah tersebut sebagi ungkapan terimakasih kepada *murtahin* karena telah bersedia memberikan pinjaman kepada *rāhin*pada saat *rāhin*sangat membutuhkan. Selain itu penguasaan tanah gadai memang telah beralih kepada *murtahin*, sehingga ia merasa berhak untuk memanfaatkan tanah tersebut.[79]

Kesepakatan atas pemanfaatan tanah ini terjadi pada saat akad atau perjanjian ketika penerima gadai menerima tawaran pemberi gadai untuk memberikan pinjaman dengan jaminan berupa tanah yang dapat ia olah. Sejak diberikannya pinjaman oleh penerima gadai, maka tanah yang menjadi jaminan akan berada di tangan penerima gadai untuk diolah dan diambil manfaatnya.

Pemanfaatan tanah yang ada di desa Tumpuk ini tidak terlalu bermacam-macam. Karena mayoritas penduduk adalah petani, maka tanah yang menjadi jaminan akan di olah sebagai ladang pertanian yang akan menghasilkan panen pada bulan-bulan tertentu. Sehinga pemanfaatan yang dilakukan oleh *murtahin* adalah pemanfaatan yang wajar, bukan eksploitasi tanah.

---

[78]Kemis, *Hasil wawancara,* Pacitan, 02 Januari 2021.
[79]Kaswadi, *Hasil wawancara,* Pacitan, 28 Desember 2020.

Pemberi gadai memberikan hak sepenuhnya kepada penerima gadai untuk memanfaatkan tanah gadai tanpa batasan apapun, selama tidak mengurangi luas tanah yang semula, menjual, menyewakan atau menggadaikan kembali tanah gadai tersebut.

Pada gadai bapak Sutrisno dengan bapak Kaswadi, yang menggadaikan tanah berlokasi di pinggir jalan raya, bapak Sutrisno memanfaatkan tanah tersebut sebagai tempat usaha penggiling padi (*selepan*). Bapak Sutrisno membangun sebuah bangunan di salah satu kotak ladang yang menjadi jaminan utang bapak Kaswadi untuk dijadikan tempat usahanya.[80]

Bapak Sutrisno mengatakan bahwa pemberi gadai, dalam hal ini bapak Kaswadi, membebaskan Bapak Sutrisno dalam memanfaatkan tanah tersebut.Ia tidak diberikan batasan-batasan tertentu dalam memanfaatkan tanah gadai, baik dalam hal waktu maupun spesifikasi pemanfaatan tanah.[81]

Tanah ladang milik Bapak Kaswadi ini terdapat beberapa tanaman buah dan pohon yang masih produktif seperti tanaman pete, pohon rambutan, pohon sukun, pohon pisang dan pohon sengon. Kepemilikan dari buah-buah ini menjadi kurang jelas, karena kedua pihak tidak menjelaskan mengenai tanaman-tanaman yang ada sebelum terjadinya akad gadai.sehingga beberapa kali terjadi kesalahpahaman ketika pemilik tanah ingin menjual pete atau buah pisang, ternyata buah yang dimaksud telah dipetik terebih dahulu oleh penerima gadai.[82]

---

[80]Sutrisno, *Hasil wawancara*, Pacitan, 20 Desember 2020.
[81] Ibid.,
[82]Kaswadi, *Hasil wawancara*, Pacitan, 28 Desember 2020.

Tanah milik Bapak Kaswadi yang digunakan Bapak Sutrisno seluas 250m terbagi menjadi 3 petak tanah.Selain sepetak tanah yang dijadikan bapak Sutrisno sebagai usaha penggiling padi ini, masih terdapat dua petak tanah yang termasuk jaminan utang.Tanah ini kemudian diberikan kuasa kepada bapak Kaswadi untuk mengolah tanah tersebut. Hal ini karena Bapak Sutrisno tidak mempergunakan tanah tersebut sebagai ladang bertani, sehingga Bapak Sutrisno membuat kesepakatan dengan Bapak Kaswadi sebagai pemilik tanah untuk mengolah tanah gadai tersebut dengan pembagian keuntungan 1/3 bagi bapak Kaswadi dan 2/3 bagi bpak Sutrisno. Benih, dibebankan kepada bapak sutrisno selaku *murtahin*, sedangkan perawatan tanaman mulai dari menanam, merawat sampai memanen dibebankan kepada bapak Kaswadi selaku *rāhin*.[83]

Sedangkan tanah gadai yang menjadi jaminan Ibu Mursiah kepada Ibu Umi sepenuhnya dimanfaatkan oleh Ibu Umi tanpa adanya batasan dari Ibu Mursiah. Pemanfaatan tanah gadai ini tidak disebutkan pada saat akad gadai terjadi, akan tetapi telah menjadi kepahaman antara kedua belah pihak bahwa manfaat tanah yang telah dijadikan jaminan hutang akan dikuasai dan dimanfaatkan oleh penerima gadai.[84]

Ibu Umi memanfaatkan tanah berupa sawah 3 kotak untuk ditanami padi yang akan ia panen setiap 4 (empat) bulan sekali. Hasil dari panen tersebut akan menjadi miliknya seutuhnya karena tanah tersebut telah digadaikan oleh ibu Mursiah. Selain hasil panen, biaya perawatan atau

[83]Sutrisno, *Hasil wawancara*, Pacitan, 30 Januari 2021.
[84]Umi Ernawati,*Hasil Wawancara*, Pacitan, 5 Februari 2021.

pemeliharaan tanah ini juga menjadi tanggung jawabnya karena ia lah yang mengolah tanah tersebut.

Tanah sawah yang milik Ibu Mursiah ini sama seperti tanah sawah pada umumnya di desa Tumpuk yang biasa ditanami padi atau jagung, sehingga tidak ada tanaman berjangka panjang seperti kasus gadai ladang Bapak Kaswadi. Hal ini membuat gadai tanah sawah terhindar dari kesalahpahaman terkait tanaman yang ada sebelum adanya akad gadai.

Bapak Paeran mengolah dan mengambil manfaat dari tanah seluas 200m yang menjadi jaminan hutang Bapak Kemis sesuai dengan kesepakatan kedua pihak pada saat terjadi akad. Sama dengan kasus gadai tanah Bapak Sutrisno dan Bapak Kaswadi, pada tanah gadai milik Bapak Kemis ini juga merupakan tanah ladang yang memiliki beberapa tanaman yang masih produktif. Namun kedua pihak sepakat bahwa tanaman yang ada sebelum akad maka masih menjadi hak pemilik tanah.[85]

Hal ini menandakan bahwa pada umumnya pemanfaatan tanah gadai di Desa Tumpuk ini seluruhnya dikuasai panerima gadai, hanya saja ada beberapa kasus seperti gadai Bapak Sutrisno dengan Bapak Kaswadi yang membagi keuntungan dari manfaat tanah dengan alasan tertentu.

Pemanfaatan tanah gadai di desa Tumpuk ini berlangsung selama pemberi gadai belum mengembalikan pinjamannya kepada penerima gadai.Beberapa kasus gadai tidak menyebutkan masa gadai, sehingga manfaat tanah gadai dapat diambil penerima gadai sampai pemberi gadai melunasi

[85]Kemis, *Hasil wawancara*, Pacitan, 28 Desember 2020.

semua hutangnya.Akan tetapi ada pula gadai telah disepakati pada saat akad terkait tenggang waktu yang dijanjikan oleh pemberi gadai untuk mengembalikan pinjaman tersebut, meskipun tidak semua gadai yang telah disepakati waktu pengembalian hutang ini ditepati oleh pemberi gadai dengan alasan belum memiliki kemampuan membayar.

Ketidaktepatan pelunasan ini tidak menyebabkan penerima gadai menjual barang jaminan berupa tanah ladang dan tanah sawah, karena mereka merasa rela jika ternyata pemberi gadai belum dapat mengembalikan pinjaman tersebut, jika pemberi gadai benar-benar tidak memiliki harta untuk melunasinya, selain karena penerima gadai dan pemberi gadai memiliki hubungan bertetangga, juga karena penerima gadai tidak merasa rugi karena dapat mengambil manfaat barang jaminan.

Rāhin mengizinkan *murtahin* untuk tetap memanfaatkan tanah jaminan, sama seperti *murtahin* yang juga *ridha* ketika *rāhin*belum melunasi hutangnya sampai waktu tenggangnya telah habis. Hal ini menjelaskan bahwa terjadi keridhaan antara *murtahin* dan *rāhin*dalam perjanjian gadai ini.

Tanah jaminan dirasa menjadi imbalan atas kebaikan *murtahin* yang bersedia membantu *rāhin*untuk memberikan pinjaman ketika *rāhin*sangat membutuhkan.Adapun pemanfaatan yang dilakukan oleh *mutahin* sudah jelas atas izin *rāhin*yang dianggap juga sebagai bentuk konkret penguasaan barang gadai yang memang seharusnya ditangan *murtahin.*

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP GADAI TANAH DI DESA TUMPUK KECAMATAN BANDAR KABUPATEN PACITAN

A. Analisis Hukum Islam terhadap Penaksiran Harga Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Penaksiran adalah suatu kegiatan pengukuran dan penilaian terhadap barang jaminan dalam rangka menentukan besarnya jumlah pinjaman yang akan diberikan kepada *rāhin*.[86]

Nilai taksiran terhadap suatu objek barang yang akan digadaikan tidak ditentukan sebesar harga pasar, melainkan setelah dikalikan dengan presentase tertentu.[87]

Penaksiran harga tanah pada dasarnya bertujuan untuk melindungi *murtahin* dari kerugian yang disebabkan nilai barang jaminan yang lebih rendah dari nilai utang *rāhin.*

Marhūn adalah barang yang dijadikan jaminan oleh *rāhin.*Para Ulama fikih sepakat mensyaratkan *marhūn* sebagaimana persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memenuhi hak *murtahin.*[88]

Marhūn harus memiliki nilai yang lebih tinggi dari pada utang sebagai bentuk kesungguhan *rāhin*atas janji pengembalian utangnya.*Marhūn* dapat

[86] Sumarni, "Analisis Ekonomi Islam terhadap Penaksiran Barang Gadai di Pegadaian Syariah Pinrang" *skripsi*, (Parepare: IAIN Parepare, 2018), 9.
[87] Ibid,. 10.
[88] Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung:CV Pustaka Setia, 2001),164.

dijual sebagai pelunasan utang ketika *rāhin*ingkar janji atau tidak mampu mengembalikan utang kepada *murtahin* pada batas waktu yang telah disepakati.

Untuk menghindari kerugian pada pihak *murtahin*, maka barang jaminan haruslah ditaksir harganya.Nilai taksiran digunakan untuk mengetahui batas pinjaman yang dapat diberikan kepada *rāhin*.

Berdasarkan tujuan diperlukannya penaksiran harga, maka praktik penaksiran harga tanah gadai yang ada di Desa Tumpuk telah sesuai dengan tujuan tersebut.Meskipun penaksiran harga tanah yang dilakukan oleh penduduk tidak terlalu detail seperti halnya penaksiran harga *marhūn* di lembaga pegadaian, namun penduduk mengerti bahwasannya perkiraan harga tanah sangat penting dalam muamalah gadai.

Sebelum disepakati akad gadai, *murtahin* haruslah mengetahui tanah mana yang akan dijadikan jaminan oleh *rāhin*. Sehingga *murtahin* dapat menilai tanah tersebut, memperkirakan harganya serta kualitas tanahnya. Selain itu, *murtahin* akan diperlihatkan sertifikat tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar milik *rāhin*, dan mengetahui luas tanah sesuai sertifikat.[89]Hal ini membuktikan bahwa penduduk Desa Tumpuk juga memperhatikan penaksiran harga tanah sebagai bentuk kehatia-hatian dengan cara yang lebih sederhana.

Penduduk akan memperkirakan harga tanah gadai yang akan dijadikan *marhūn*. jika nilai utang terhitung tinggi maka akan diadakan negosiasi

[89] Mursiah, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 24 Desember 2020.

dengan *rāhin*sehingga tercapai kesepakatan. Namun, penduduk Desa Tumpuk hanya melakukan akad gadai dengan nilai yang terhitung kecil dari pada nilai *marhūn* yang berupa tanah.[90]

B. Analisis Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Jumhur ulama selain hanabilah berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhūn,* kecuali jika *rahin* tidak mau membiayai *marhūn.* dalam hal ini *murtahin* dibolehkan mengambil manfaat sekedar untuk mengganti ongkos pembiayaan.Ulama Hanabilah berpendapat bahwa *murtahin* boleh memanfaatkan *marhūn* jika berupa hewan seperti dibolehkan megendarai atau mengambil susunya, sekedar mengganti pembiayaan.[91]

Mazhab Hanafi berpendapat, bahwa biaya yang diperlukan untuk menyimpan atau memelihara keselamatan barang gadai menjadi tanggungan pihak penerima gadai, dalam statusnya sebagai pihak yang menerima amanat.Sedangkan kepada pemilik barang hanya dibebankan biaya perbelanjaan barang gadai tersebut, agar potensinya tidak berkurang. Sebagai contoh: barang gadai berupa tanah, maka pemilik barang dibebankan biaya pemeliharaan kesuburan tanah.[92]

Para ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa biaya pemeliharaan barang gadai menjadi tanggungan *rāhin*dengan alasan bahwa barang tersebut berasal dari *rāhin*dan tetap merupakan miliknya.

---

[90]Umi Ernawati, *Hasil wawancara,* Pacitan, 02 Januari 2021.
[91] Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah,* (Bandung:CV Pustaka Setia, 2001), 173
[92] Thalhah, "Kedudukan Barang Gadai Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia", Profetika, *jurnal studi islam, vol.9. 2.2007,* 214.

Dari penjelasan diatas, dapat diketahui bahwasannya pihak yang berkewajiban untuk membiayai *marhūn* adalah *rāhin*.Namun jika *rāhin*tidak mau membiayai *marhūn*, maka *murtahin* dapat membiayai *marhūn* dari hasil memanfaatkan *marhūn*. dijelaskan bahwa pemanfaatan *marhūn* hanyalah sebesar biaya yang dikeluarkan *murtahin* untuk memelihara *marhūn*.

Seluruh biaya merawat tanah gadai di Desa Tumpuk dibebankan kepada *murtahin* dengan alasan karena tanah tersebut telah diserahkan kepada *murtahin* sebagai jaminan, serta pihak yang menguasai adalah *murtahin*, maka *murtahin* pula yang berkewajiban untuk merawat dan menjaga kesuburan tanah gadai.

Biaya yang dikeluarkan oleh *murtahin* meliputi biaya perawatan tanah dari rumput liar, dan biaya menjaga kesuburan tanah dengan cara dibajak. Kedua hal ini rutin dilakukan oleh petani ketika tanah akan ditanami dan selesai dipanen, guna menjaga kesuburan tanah. adapun tanaman yang berada diatas tanah jaminan juga memerlukan pengairan, sehingga pengairan dan tenaga juga merupakan termasuk biaya perawatan tanah jaminan.

Selain merawat tanah dari rumput liar dan membajak tanah, pajak juga merupakan biaya yang perlu diperlukan.Pajak tanah biasanya dibebankan kepada *rāhin*sebagai pemilik tanah.namun ada beberapa perjanjian yang menyepakati bahwa pajak ditanggung oleh *murtahin*.

Seluruh biaya pemeliharaan tanah di Desa Tumpuk yang telah penulis sebutkan diatas dibebankan kepada *murtahin* karena tanah jaminan telah diserahkan kepada *murtahin* untuk dikuasai yang juga merupakan salah satu

ketentuan dalam akad gadai.Kesepakatan ini juga disetujui oleh *murtahin* sebagai pihak yang telah diberikan amanat untuk menjaga *marhūn.*

Menurut hukum islam, biaya tersebut dapat diambilkan *murtahin* dari hasil manfaat tanah yang dijadikan jaminan jika *rāhin*tidak mau membiayai, dengan cara mengolah atau memanen hasil tanam. Pembiayaan tanah oleh *murtahin* ini menurut penulis lebih mudah dilakukan berkaitan dengan penguasaan barang jaminan, yang memang seharusnya berada di tangan *murtahin.*

Gadai (*rahn)* pada dasarnya bertujuan meminta kepercayaan dan menjamin utang.Hal ini untuk menjaga jika penggadai (*rāhin*) tidak mampu atau tidak menepati janjinya, bukan untuk mencari keuntungan.[93]

Orang yang harus menguasai barang jaminan adalah *murtahin* atau wakilnya.Dipandang tidak sah jika yang memegang barang jaminan adalah *rāhin*sebab salah satu tujuan memegang barang jaminan adalah untuk keamanan bagi *murtahin.*[94]

Tanah yang menjadi jaminan utang *rāhin*di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan tidak lagi menjadi kuasa *rāhin.*Setelah terjadinya akad gadai, tanah tersebut berpindah kuasa di tangan *murtahin.*Hal ini sesuai dengan tujuan adanya jaminan dalam gadai (*rahn),* yakni sebagai penguat kepercayaan antara *rāhin*dengan *murtahin,* juga sebagai penenang bagi *murtahin* jika suatu saat *rāhin*tidak mampu melunasi hutangnya.

---

[93] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer,* (Bogor:Penerbit Ghalia Indah Indonesia, 2012), 203.
[94] Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah,* (Bandung:CV Pustaka Setia, 2001), 166.

Jaminan dapat dijual baik kepada *murtahin* maupun orang lain untuk diambil hasilnya sebesar utang *rāhin*, dan dikembalikan kelebihannya kepada*rāhin*. Sebagian besar kasus penjualan barang jaminan di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan adalah kepada *murtahin* dengan cara penambahan uang kepada *rāhin*dari utangnya sehingga terpenuhi harga tanah sesuai harga pasar pada saat itu.

Ulama sepakat mengatakan bahwa barang yang digadaikan tidak boleh dibiarkan begitu saja tanpa menghasilkan sama sekali, karena tindakan itu termasuk menyia-nyiakan harta.[95]Akan tetapi ulama berbeda pendapat tentang siapa yang berhak memanfaatkan barang gadai.

Dalam pengambilan manfaat barang jaminan bagi *murtahin* para ulama berbeda pendapat.Jumhur Fukaha berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh mengambil suatu manfaat barang-barang gadaian tersebut, sekalipun *rāhin*mengizinkannya, karena hal ini termasuk kepada utang yang dapat menarik manfaat, sehingga bila dimanfaatkan termasuk riba.[96]

Menurut Al-Jazairi Hasil dari *rahn* seperti anak dari *rahn* (jika *rahn* berbentuk hewan), panen (jika *rahn* berbentuk tanaman), dan lain sebagainya, menjadi milik *rāhin.*Oleh karena itu, ia berhak memberi air dan apa saja yang dibutuhkannya, karena Rasulullah bersabda :”*rahn* itu milik orang yang

---

[95] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer,* (Bogor:Penerbit Ghalia Indah Indonesia, 2012), 203.

Sohari Sahrani, Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah,* (Bogor:Penerbit Ghalia Indonesia, 2011), 161.

menggadaikannya. Ia berhak atas keuntungan dan kerugiannya" (HR. Ibnu Majah).[97]

Pendapatini sejalan dengan pendapat Wahbah Al-Zuhaili dalam kitabnya *al-fiqhu al-islam wa al-adillatu.* Selain yang beranak (binatang) tidak dapat dijadikan jaminan apabila disertakan dengan hasilnya, seperti tanah.namun bila itu dimanfaatkan oleh *murtahin* maka hasilnya untuk *rāhin.* Dalam hal ini Wahbah al-Zuhaili secara langsung melarang *murtahin* memanfaatkan barang gadai (*marhūn*) kecuali binatang.[98]

Ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa pemberi *rāhin*tidak boleh memanfaatkan *marhūn* tanpa seizin *murtahin,* begitu pula sebaliknya *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhūn* tanpa seizin *rāhin.*Adapun alasan bagi ulama Hanafiyah terkait dengan orang yang berhak mengambil manfaat dari barang yang digadaikan itu adalah hadis Rasulullah:

وَ عَنْ أَبِيْ هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُوْلُ اللهِ اَلظَّهْرُ يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُوْنًا,

وَلَبَنُ اَلدَّرَ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُوْنًا, وَعَلَى اَلَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ اَلنَّفَقَةُ

Nabi Bersabda: Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menangung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya.bagi yang menggunakan kendaraan dan memerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan. (Shahih Muslim)[99]

Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer,* (Bogor:Penerbit Ghalia Indah Indonesia, 2012),202.

[98]Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh *Murtahin* dalam Perspektif Hukum Islam", Vol. XIII, 1.2020. 56.

[99] Ibnu Hajar Al-Atsqolani, *Bulughul Maram,* (Beirut:Dar El-Fiker, 1994, No.879) hal 149.

Nafkah bagi barang yang digadaikan itu adalah kewajiban yang menerima gadai (*murtahin*), karena barang tersebut ada ditangan *murtahin.*Oleh karena itu yang berhak untuk mengambil manfaat atas barang itu adalah penerima gadai (*murtahin*), karena dia yang memelihara.Selanjutnya hadis yang disebutkan di atas menyebutkan secara khusus tentang binatang yang dapat diperah dan ditunggangi, tetapi walaupun demikian barang-barang selain binatangpun dapat diqiyaskan kepadanya, sehingga dengan demikian yang berhak mengambil manfaat atas barang itu adalah *murtahin.*Karena penguasaan atas barang jaminan berada dalam kekuasaan *murtahin.*[100]

Selain itu terdapat hadis riwayat Ibnu Hibban mengenai jual beli yang menyatakan bahwa saling ridha merupakan dasar jual beli.

اِنَّمَا الْبَيْعَ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: sesungguhnya jual beli itu berangkat dari saling ridha[101]

Meskipun dalam hadis tersebut disebutkan bahwa ridha merupakan dasar terjadinya jual beli, akan tetapi hadis tersebut dapat juga memberi pengertian bahwa ridha juga menjadi landasan penting terjadinya kegiatan muamalah termasuk gadai tanah seperti yang ada di Desa Tumpuk.

PONOROGO

---

[100] Samsul Karmaen, Antoni, "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin dalam Perspektif Islam", *El-Hikam:Jurnal pendidikan dan kajian keislaman*, Vol XIII. 1.2020, 49.

[101] Syekh Abu Yahya Zakariya al Anshory, *Fathul Wahab bi Syarhi Manhaji al Thulab*, (Kediri:Pesantren Fathul Ulum, tt:Jilid 1), 157.

Pernyataan mengenai saling ridha di atas sejalan dengan pendapat Ulama Hanafiyah yang mensyaratkan adanya izin dari *rāhin*apabila *murtahin* hendak memanfaatkan barang jaminan (*marhūn*).begitupun sebaliknya, *rāhin*memerlukan izin *murtahin* jika ingin memanfaatkan *marhūn.*

Pemanfaatan tanah oleh *murtahin* seperti yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tumpuk sebelumnya telah menjadi kesepakatan kedua pihak.Izin ataupun ridha dari *rāhin*tentu saja telah ada sejak terjadinya akad.Selama pemanfaatan yang dilakukan *murtahin* tidak merusak atau mengurangi *marhūn,* maka pemanfaatan yang terjadi ini sudah diizinkan oleh *rāhin.*

Kebolehan mengambil manfaat *marhūn* ini juga sebagai pengganti atas biaya yang telah dikeluarkan oleh *murtahin* selama menjaga *marhūn.* seperti biaya untuk pengairan, perawatan dari rumput liar, tenaga untuk mengolah tanah menanam dan lain-lain.Meskipun menurut ulama Hanafiyah *murtahin* hanya boleh mengambil manfaat sesuai biaya yang telah dikeluarkan, namun pemanfaatan tanah oleh *murtahin* ini dilakukan sesuai batas wajar dan bukan termasuk eksploitasi tanah.

PONOROGO

Penguasaan barang jaminan (*marhūn*) berupa tanah oleh *murtahin* juga dapat tercapai dengan dimanfaatkannya *marhūn* oleh *murtahin.*Jika *marhūn* yang berupa tanah tetap dimanfaatkan oleh *rāhin,* maka tidak terdapat perbedaan tanah yang telah digadaikan dengan tanah yang tidak digadaikan. Selain itu, pemanfaatan oleh *rāhin*ini akan terasa tidak adil bagi *murtahin.*

Adapun hasil dari tanah yang ditanami oleh *murtahin* sesuai dengan luas tanah dan tingkat kesuburan tanah gadai. Semakin luas dan semakin subur tanah gadai, maka hasil dari tanah tersebut akan semakin banyak. Hal ini sebanding juga dengan biaya yang dikeluarkan, semakin luas tanah, tentunya biaya yang harus dikeluarkan *murtahin* akan semakin banyak.

Berdasarkan penapat-pendapat yang telah penulis paparkan diatas, maka diketahui bahwasannya pemanfaatan tanah gadai yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tumpuk dilakukan atas dasar keridahaan kedua pihak sehingga tidak melanggar hukum islam. Pemanfaatan ini juga memberikan kemaslahatan bagi *murtahin* yang telah bersedia menolong *rāhin*untuk memberikan pinjaman, sedangkan *rāhin*juga mendapat pertolongan berupa uang pinjaman yang dibutuhkan.

IAIN
PONOROGO

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah disampaikan di bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1) Penaksiran harga tanah gadai yang terjadi di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan telah dilakukan sesuai hukum islam. Yakni dengan cara*murtahin* memperkirakan harga jual *marhūn,* sehingga diketahui batas pinjaman yang dapat diberikan kepada *rāhin*yang lebih rendah dari Nilai Objek Wajib Pajak (NJOP) berupa tanah di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.
2) Pemanfaatan tanah gadai di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan sesuai hukum islam, yaitu pendapat ulama Hafaniyah, dan beberapa ulama lain sepanjang mendapatkan izin dari *rāhin*. karena*murtahin*di Desa Tumpukmemanfaatkan tanah sebagai pengganti biaya pemeliharaan dengan batas wajar juga atas izin *rāhin*.

PONOROGO

B. SARAN

Berdasarkan uraian-uraian pada bab sebelumnya, penulis memberikan saran kepada:

1. *murtahin*, jika hasil pemanfaatan yang dilakukan pada tanah gadai mendapatkan jauh lebih banyak dari biaya yang dikeluarkan, alangkah lebih baik jika *rāhin*mendapatkan beberapa bagian dari seluruh keuntungan atau pendapatan. Mengingat tanah tersebut juga merupakan milik *rāhin*dan *rāhin*merupakan pihak yang kurang mampu, sehingga tercipta hubungan kekeluargaan yang saling membantu dan menguntungkan bagi kedua pihak.
2. Kepada *rāhin*untuk lebih teliti dalam memberikan spesifikasi tanah gadai ketika berakad dengan *murtahin.* Penulis juga berharap *rāhin*lebih cermat dalam menyepakati hal-hal apa saja yang menjadi hak masing-masing pihak ketika gadai masih berlangsung, sehingga tidak terjadi kesalahpahaman antara *murtahain* dan *rāhin*.

PONOROGO

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

Anshori, Abdul Ghofur.*Gadai Syariah di Indonesia*. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2011.

Al Anshory, Syekh Abu Yahya Zakariya.*Fathul Wahab bi Syarhi Manhaji al Thulab*.Kediri:Pesantren Fathul Ulum.

Al-Atsqolani, Ibnu Hajar.*Bulughul Maram.* Beirut:Dar El-Fiker, 1994.

Damanuri,Aji.*Metodologi penelitian Muamalah*. ponorogo:STAIN Po press,2010.

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*. Surakarta:Media Insani Publishing, 2007.

Hadi, Sutrisno.*Metodologi Research*. Yogyakarta:Andi Offset, 2004.

Huda, Nurul. Heykal, Mohamad.*Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*.Jakarta:Prenada Media Group, 2010.

Huda, Qomarul.*Fiqh Muamalah.* Yogyakarta:Teras, 2011.

Muhammad.*Lembaga Ekonomi Syariah*. Yogyakarta:Graha Ilmu, 2007.

Mulyana, Deddy *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013.

An-Naisaburi, Al-Imam Abul Husain Muslim Ibn al-Hajjaz alKusairi.al-*Jami'u al*-Shahih Muslim. Dar Ihya:al-Kutub al-Arabiyah.

Nawawi, Ismail.*Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*.Bogor:Penerbit Ghalia Indah Indonesia, 2012.

Sahrani, Sohari. Abdullah, Ru'fah. *Fiqh Muamalahi*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Shidiq, Shapiudin.*Fikih Kontemporer*.Jakarta:Kencana, 2017.

Sugiono.*Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Alpa Beta, 2005.

---------.*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfa beta, 2015.

Suhendi, Hendi.*Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada,2016.

Sutedi, Adrian. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung:Alfa Beta, 2011.

Syafei, Rachmat.*Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Yusuf, Muri.*Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Prenadamedia, 2014.

Referensi Jurnal:

Amir, Rahma. "Gadai Tanah Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Muamalah:Vol V No.1 (2015), 81-90*

Fadlan."Gadai Syariah; Perspektif Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Perbankan", *Iqtishadia Vol.1 No.*1 (2014) 31-41.

Jaluli, M. Sulaeman. "Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Hukum Islam di Kabupaten Bogor," *Ahkam Vol.XV* No.2 (2015) 221-230.

Karmaen, Samsul. Antoni. "Pemanfaatan Barang Jaminan oleh Murtahin dalam Perspektif Islam", *El-hikam:Jurnal Pendidikan dan Kajian Keislaman, Vol XIII* No 1. (2020), 22-66.

Masution, Adnan Murroh. "Gadai dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam", *Yurisprundensi:Jurnal Hukum Ekonomi Vol.5 No.*2 (2019) 135-149.

Nasution, Rachmad Saleh. "Sistem operasional Pegadaian Syariah Berdasarkan Surah Al-Baqarah 283 pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang Syariah Gunung Sari Balikpapan", *Al-Tijary, vol.01 No.*02 (2016) 93-119

Salim, Agus. "Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Hukum Islam", *jurnal Ushuluddin Vol.XVII No.2 (2012) 156-166.*

Sholihah, Hani. Ramadhania, Anna. "Pemanfaatan Barang Gadai Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia", Al-Afkar, *Journal for Islamic Studies Vol. No.* 2 (2019) 105-124.

Suwarni, Indah. "Dampak Financial Sistem terhadap Gadai Tanah Sawah di Tinjau dari Perspektif Hukum Islam pada Masyarakat Bima", *Kordinat Vol.XIX No.1 (2020) 145-168.*

Thalhah, H.M. "Kedudukan Barang Gadai Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata di Indonesia" *Profetika, Jurnal Studi Islam Vol.9 No.* 2 (2007) 209-220.

Ulum, Miftahul. “Fikih Legal Opinion (Reinterprestasi Hukum Gadai dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam”, *Syaikhuna Volume 10 No.* 1 (2019) 20-34.

Referensi Skripsi

Diena, Anisa Dian Mila.Tinjauan Hukum Islam tentang Tanah Yang digadaikan Kembali (Studi Kasus di Kelurahan Gisting Atas Kabupaten Tanggamus), *skripsi*.Lampung: UIN Raden Intan, 2019.

Ilham, Bayu. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Gadai Pohon Durian di Desa Ngebel Kecamatan Ngebel Kabupaten ponorogo,*skripsi*. Ponorogo:IAIN Ponorogo,2018.

Rohana, Ida.Sistem *Gerang* (Gadai) dalam Perspektif Islam di Desa Duwanur Kecamatan Adonara Barat Kabupaten Flores Timur, *skripsi*.Makassar: UIN alauddin Makassar, 2018.

Saifudi, Imron.Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat), *skripsi*.Metro:IAIN Metro, 2017.

Sumarni.“Analisis Ekonomi Islam terhadap Penaksiran Barang Gadai di Pegadaian Syariah Pinrang” *skripsi*.Parepare: IAIN Parepare, 2018.

Susilowati, Diah.“Pengaruh Produk gadai nilai taksiran dan kualitas pelayanan terhadap keputusan nasabah menggunakan jasa gadai di unit pegadaian syariah cabang ngebean sukoharjo”, *skripsi*.Surakarta:IAIN Surakarta, 2020.

Referensi Internet:

https://www.sindopos.com/2016/01/profil-desa-kelurahan-desa-tumpuk.html?m=1

prodeskel.binapemdes.kemendagri.go.id “laporan terkini potensi desa”

PONOROGO