

## Akad Mukhabarah pada Pengelolaan Gadai Tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep Perspektif 'Urf

Zulaekah, Harisah, Fathorrozi  
Institut Agama Islam Negeri Madura, Indonesia

### Abstrak:

Pelaksanaan akad *mukhabarah* yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kapedi cukup berbeda, dimana tanah yang dikelola oleh petani penggarap merupakan tanah gadai. Pelaksanaan tersebut sudah menjadi sebuah kebiasaan pada masyarakat di Desa Kapedi. Sehingga peneliti tertarik untuk mengkaji pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah dengan perspektif 'urf, dengan menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan hukum empiris. Hasil penelitian dari pelaksanaan akad *mukhabarah* ditinjau dari perspektif 'urf yaitu pelaksanaan penggarapan lahan tersebut sudah sesuai dengan rukun dan syarat dari akad *mukhabarah*. Sedangkan dilihat dari segi pemanfaatan tanah gadai yaitu hukumnya boleh, karena pihak penerima gadai sudah memperoleh izin dari pihak penggadai. Berdasarkan hasil penelitian tersebut apabila dianalisis dengan perspektif 'urf maka hasil dari analisis yaitu *pertama*, ditinjau dari segi keabsahannya termasuk kepada 'urf *shahih* atau kebiasaan yang tidak bertentangan dengan nash (ayat atau hadits). *Kedua*, dari segi cakupannya termasuk kepada 'urf *khas*. *Ketiga*, dari segi objeknya termasuk kepada 'urf *amali*. (The implementation of the mukhabarah agreement carried out by the community in Kapedi Village is quite different, where the land managed by cultivator farmers is pawn land. This implementation has become a habit in the community in Kapedi Village. So that researchers are interested in studying the implementation of mukhabarah agreements on land pawn management with a 'urf perspective, using qualitative methods with an empirical legal approach. The results of the research from the implementation of the mukhabarah contract are viewed from the perspective of 'urf, namely the implementation of the cultivation of the land is in accordance with the pillars and conditions of the mukhabarah



contract. Meanwhile, in terms of the use of pawn land, it is legally permissible, because the pawn recipient has obtained permission from the mortgagee. Based on the results of the study, if analyzed with a 'urf perspective, the results of the analysis are first, in terms of validity including 'urf *shahih* or habits that do not conflict with nash (Al-Qur'an or Hadith). Secondly, in terms of scope, it belongs to the *urf khas*. Third, in terms of its object including to 'urf *amali*.

**Kata Kunci:**

Akad *Mukhabarah*, Gadai Tanah, 'Urf.

**Pendahuluan**

Pelaksanaan akad *mukhabarah* di Desa Kapedi Kecamatan Bluto telah mengalami pergeseran dari segi objek akadnya. Akad *mukhabarah* yang sejatinya dilakukan oleh petani dan pemilik lahan dengan status kepemilikan yang sempurna pada lahan yang dijadikan objek akad, kini telah mengalami pergeseran pada lahan yang tidak menjadi kepemilikan sempurna dari pemilik lahan, artinya lahan tersebut adalah lahan yang status kepemilikannya masih bercampur dengan status kepemilikan orang lain. Lahan dengan status kepemilikan yang tidak sempurna sebagaimana dimaksud adalah lahan atau tanah jaminan atau tanah gadai. Dalam hal ini sebelumnya ada seseorang yang menggadaikan tanahnya kepada *murtahin*, yang kemudian *murtahin* berkeinginan untuk melakukan kerjasama melalui akad *mukhabarah* dengan petani penggarap untuk mengelola dan merawat tanah jaminan tersebut, sehingga terjadilah pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep. Pelaksanaan semacam ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Desa Kapedi dalam menerima gadai yang berupa lahan pertanian. Fakta inilah yang memantik peneliti untuk melakukan penelitian atas fakta yang terjadi dengan perspektif 'urf. 'Urf adalah sesuatu yang telah dikenal oleh masyarakat dan merupakan kebiasaan di kalangan mereka baik berupa perkataan maupun perbuatan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Ahmad Sanusi, *Ushul Fiqh* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), 81.

Studi mengenai pelaksanaan akad *mukhabarah* telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dari penelitian yang telah dilakukan, akad *mukhabarah* cenderung digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab fakta yang sedang berlangsung di masyarakat dalam akad kerja sama penggarapan sawah seperti penelitian yang dilakukan oleh Ana Liana Wahyuningrum dan Hasanuddin.<sup>2</sup> Selain itu, studi mengenai akad *mukhabarah* juga dilakukan oleh Hasanah sebagai tuntutan kemajuan bisnis Islami dalam komoditas tembakau di Kecamatan Kalisat Jember.<sup>3</sup> Kemudian pada kategori terakhir, akad *mukhabarah* cenderung digunakan pada studi implementasi yang menguji sejauh mana pelaksanaan akad *mukhabarah* ini berlaku dalam aktivitas mu'amalah masyarakat dalam pengelolaan lahan pertanian seperti penelitian yang dilakukan oleh Nifti Hidayati dan Oktafia, dan penelitian yang dilakukan oleh Ade Intan Surahmi.<sup>4</sup> Dari ketiga kategori di atas, terlihat bahwa studi yang ada tidak menganalisis pelaksanaan akad *mukhabarah* perspektif 'urf.

Tulisan ini hadir untuk melengkapi kekurangan dari studi terdahulu yang telah mengabaikan bagaimana pelaksanaan akad *mukhabarah* perspektif 'urf. Secara khusus tulisan ini selain memetakan bagaimana pelaksanaan akad *mukhabarah* dengan objek tanah gadai atau tanah jaminan, juga untuk menganalisis bagaimana status 'urf atas pelaksanaan akad *mukhabarah* di desa tersebut yang telah dinyatakan sebagai adat kebiasaan oleh warga desa.

---

<sup>2</sup> Ana Liana Wahyuningrum and Darwanto Darwanto, "Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah," *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 2020, <https://doi.org/10.21043/tawazun.v3i1.7544>; Hasanuddin Hasanuddin, "SISTEM MUZZARA'AH DAN MUKHABARAH," *JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH*, 2018, <https://doi.org/10.26618/j-hes.v1i1.1633>.

<sup>3</sup> Hikmah Wardatul Hasanah, "Akad Mukhabarah Sebagai Tuntunan Bisnis Islami Pada Komoditas Tembakau Di Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember," *Digital Repository Universitas Jember* (2020).

<sup>4</sup> Nifti Hidayati and Renny Oktafia, "IMPLEMENTASI AKAD BAGI HASIL PADA SEKTOR PERTANIAN DALAM PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PETANI DI DESA MADURAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 2020, <https://doi.org/10.20473/vol7iss202012pp2399-2418>; Ade Intan Surahmi, "Implementasi Akad Muzara'ah Dan Mukhabarah Pada Masyarakat Tani Di Desa Blang Krueng Dan Desa Lam Asan, Kabupaten Aceh Besar," *Journal of Chemical Information and Modeling*, 2019.

Dilihat dari fakta di atas, maka hal ini menarik untuk teliti terkait kerjasama yang dilakukan oleh *murtahin* atau penerima gadai dengan petani penggarap dalam mengelola tanah jaminan tersebut. Dalam hal ini apakah pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah ini sesuai dengan konsep syariah atau *'urf* yang bisa diterima atau bahkan *'urf fasid*. Sehingga peneliti merasa penting untuk melakukan penelitian, yang nantinya akan menentukan apabila pelaksanaan tersebut melanggar hukum syara' atau termasuk *urf fasid*, maka kebiasaan tersebut termasuk kebiasaan yang dilarang dan hukumnya haram. Namun apabila nanti kebiasaan tersebut terdapat *urf shahih* atau kebiasaan yang tidak bertentangan dengan konsep syariah, maka kebiasaan tersebut boleh untuk dilestarikan dan hukumnya adalah boleh.

### Metode

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, karena penelitian ini menggunakan data-data lapangan yang telah ditemukan oleh peneliti sebagai sumber data utama.<sup>5</sup>Penggunaan jenis empiris ini, untuk melakukan observasi-observasi terhadap kegiatan masyarakat, khususnya pada pelaksanaan akad mukhabarah terhadap pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep. Serta mencari fakta dilapangan guna untuk mendukung teori-teori dalam penelitian ini. Metode yang dilakukan pada penelitian ini adalah metode kualitatif. Sehingga ketika data semua telah terkumpul maka tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data.<sup>6</sup>Adapun tujuan utama penelitian kualitatif ini adalah untuk memahami fenomena atau gejala sosial dengan cara memberikan pemaparan dalam berupa penggambaran yang jelas tentang fenomena atau gejala sosial tersebut dalam bentuk rangkaian kata yang pada akhirnya akan menghasilkan sebuah teori.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Mormatif dan Empiris* (Depok: Prenada Media Group, 2018), 149.

<sup>6</sup>Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Budi Utama, 2018), 6.

<sup>7</sup>V. Wiratna Sujarweni, *Metodelogi Penelitian – Bisnis dan Ekonomi* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015), 22.

### Proses Pelaksanaan Akad Mukhabarah Pada Pengelolaan Gadai Tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep

Mukhabarah diambil dari kata الْخَبَار (berita) yaitu tanah yang disewakan untuk ditanami dengan catatan agar si pemilik tanah berhak mendapatkan bagian tertentu dari hasil tanaman dan orang yang menanam pun mendapat bagian tertentu pula.<sup>8</sup>Sistem bagi hasil banyak ditemui sejak zaman kuno hingga sekarang termasuk dalam bisnis pertanian, peternakan, dan perdagangan. Pada mukhabarah dan muzara'ah dengan presentase 50% : 50% adalah yang umum dikerjakan sampai saat ini.<sup>9</sup>

Sedangkan pengertian gadai Syariah sering diidentikkan dengan *Rahn*. Dalam hal ini gadai adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna untuk memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara nasabah dengan lembaga gadai.<sup>10</sup> Selanjutnya hendaklah peminjam menjaga uang atau barang-barang hutangan itu agar tidak hilang atau dihambur-hamburkan tanpa ada manfaat sedikitpun.<sup>11</sup> Hadis yang menjadi dasar hukum yang kedua, antara lain diungkapkan sebagai berikut:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ  
إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ (رواه البخاري ومسلم)

"Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah Saw, membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan". (HR. al-Bukhari dan Muslim).<sup>12</sup>

Pada hadits diatas dijelaskan dari Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah Saw, pernah membeli makanan dari seorang yahudi, yaitu dengan menjadikan baju besinya untuk digadaikan kepada seorang

---

<sup>8</sup>Nurlina T. Muhyiddin, *Ekonomi Bisnis Menurut Perspektif Islam dan Konvensional* (Malang: Anggota IKAPI, 2020), 137.

<sup>9</sup>Muhammad Nafik Hadi Ryandono, *Manajemen Bank Islam* (Yogyakarta: Uad Press, 2018), 54.

<sup>10</sup>Zaenal Abidin, *Gadai Tanah Kebun Dalam Perspektif Hukum Islam* (Tanjung Jabung Timur: CV. Zabags Qu Publish, 2022), 9.

<sup>11</sup>Syatir Sofyan, "Hukum Gadai Dalam Islam dan Prakteknya di Sulawesi Selatan," *Bilancia : Jurnal studi Ilmu Syariah dan Hukum* 13 (Juli 2019): 261.

<sup>12</sup>Fadllan, "Gadai Syariah," *Istishadia: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1, no. 1 (2014): 32.

yahudi atau sebagai jaminan untuk bisa mendapatkan sebuah makanan. Dalam hal ini para ulama fiqh bersepakat bahwa praktik gadai itu diperbolehkan, karena didalamnya terdapat sebuah kemaslahatan atau sebuah bentuk tolong menolong sesama antar manusia. Seperti yang diungkapkan oleh ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah mereka berpendapat bahwa *murtahin* (pemegang barang jaminan) tidak berhak untuk memanfaatkan barang jaminan selama barang itu masih dalam jaminan, kecuali atas seizin pihak *rahin* (orang yang menggadaikan).<sup>13</sup> Sedangkan Menurut ulama Malikiyah beliau memberikan kelonggaran kepada *murtahin* (penerima gadai) bahwa boleh memanfaatkan barang jaminan selama hal itu tidak dijadikan syarat dalam transaksi. Hal ini berdasarkan pernyataan ulama mazhab yang menyatakan; hasil dari barang jaminan ataupun manfaatnya adalah hak bagi pemberi gadai, selama penerima gadai tidak mensyaratkan pemanfaatannya.<sup>14</sup>

*Al-urf* ialah apa yang dijadikan sandaran oleh manusia dan mereka berpijak kepada ketentuan urf tersebut, baik yang berhubungan dengan perbuatan yang mereka lakukan maupun terkait dengan ucapan yang dipakai secara khusus.<sup>15</sup> Istilah '*urf*' dalam pengertian tersebut sama dengan pengertian istilah *al-adah* (tradisi-istitradisi). *Al'adah* adalah perkara yang berulang-ulang dan terus menerus terjadi, yang bukan merupakan hubungan yang rasional.<sup>16</sup> Kata *al'Adah* disebut demikian karena ia dilakukan secara berulang-ulang, sehingga menjadi sebuah kebiasaan masyarakat. Sedangkan ulama lainnya mengatakan bahwa adat dan '*urf*' itu sama.<sup>17</sup>, kata '*urf*' itu mengandung konotasi yang baik.<sup>18</sup> Adatjuga bias dikatakan sesuatu yang berkaitan dengan hasil pemikiran yang baik dan yang buruk.<sup>19</sup> *Urf* yang dibahas para ulama ushul fiqh, dalam kaitannya

---

<sup>13</sup>Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: PT.Rajagrafindo Persada, 2019), 67.

<sup>14</sup>Abu Azam Al Hadi, 168.

<sup>15</sup>Romli, *Pengantar Ilmu Ushul Fiqih* (Depok: Kencana, 2017), 215.

<sup>16</sup>Asmawi, *Perbandingan Ushul Fiqh* (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 161.

<sup>17</sup>Imam Rosyadi dan Muhammad Muinudinillah Basri, *Ushul Fikih Hukum Ekonomi Syariah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2020), 180.

<sup>18</sup>Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh II* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 388.

<sup>19</sup>Chaerul Umam, *Ushul Fiqih 1* (Bandung: Pustaka Setia, 1998), 159.

dengan salah satu dalil dalam menetapkan hukum syara' adalah *urf*, bukan adat.<sup>20</sup>

Seperti hasil penelitian yang menjelaskan bahwa akad *mukhabarah* yang dilakukan di desa tersebut telah sesuai dengan rukun dan syarat dari akad *mukhabarah*, hal ini dapat dilihat pada akadnya, bentuk kerjasamanya, mekanisme, dan jangka waktu perjanjian tersebut.<sup>21</sup> Hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Aisyah Zahro, pengelolaan tanah wakaf secara prosedur administratif sudah sesuai dengan Undang-undang No 41 Tahun 2004 tentang wakaf, tetapi untuk prosedur pengelolaannya belum terkelola secara produktif, artinya belum sesuai dengan undang-undang wakaf.<sup>22</sup>

Terdapat dua penggarapan yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kapedi salah satunya ialah Penggarapan Telon dan Penggarapan paron. Penggarapan telon merupakan perjanjian yang dilakukan oleh pemilik tanah dengan petani penggarap, dimana yang mengeluarkan modalnya adalah dari petani penggarap, sedangkan pada pembagian hasil akan dibagikan 1/3 untuk pemilik tanah dan sisanya adalah milik petani penggarap. Adapun penggarapan yang kedua yaitu berupa penggarapan paron, penggarapan paron merupakan perjanjian yang dilakukan oleh pihak petani penggarap dengan pemilik tanah, dimana dalam segi modal keduanya sama-sama mengeluarkan modal dalam mengelola lahan tersebut. Namun, biasanya modal yang paling banyak dikeluarkan yaitu dari pihak pemilik tanah. Sedangkan pada segi pembagian hasil pemilik lahan biasanya mendapatkan 60% dan 40% dari pihak petani penggarap.<sup>23</sup>

Pelaksanaan telon adakalanya di lahan itu sebelum saya gadaikan sebenarnya masih dikelola oleh petani penggarap dengan perjanjian telon.<sup>24</sup> Kerjasama dengan lahan jaminan gadaikan jangka waktu yang disepakati dengan petani penggarap sampai pemilik tanah itu

---

<sup>20</sup>Chaerul Umam, 160.

<sup>21</sup>Hikmah Wardatul Hasanah, *Akad Mukhabarah Sebagai Tuntunan Bisnis Islami Pada komoditas Tembakau Di kecamatan kalisat kabupaten Jember* (Jember: Skripsi Universitas Jember, 2020).

<sup>22</sup>Aisyah Zahro, "Akad Mukhabarah Sebagai Alternatif Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf Produktif Menurut Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi kasus Tanah wakaf Desa kepenghuluan Darussalam kecamatan Sinaboi, kabupaten Rokan Hilir, Riau)" (Skripsi, Jakarta: Institut Ilmu Al-Quran, 2021).

<sup>23</sup>Karim Murtahin, Wawancara langsung, 2 Januari 2022.

<sup>24</sup>Maisun Rahin, Wawancara langsung, 4 Januari 2022.

melunasi hutangnya.<sup>25</sup> Akan tetapi, tanah gadai jika tidak dikelola sendiri atau melakukan kerjasama dengan petani penggarap yang berupa perjanjian telon, maka hal itu sangatlah rugi dalam mengelola tanah gadai. Karena dari pembagian hasil penggarapan telon itu hanya 1/3 untuk penerima gadai tanah dan sisanya adalah milik petani penggarap. Berbeda dengan tanah gadai yang memang dikelola sendiri oleh penerima gadai, tentu hasilnya yang didapat cukup memuaskan.”<sup>26</sup>

Selanjutnya petani penggarap yang sekaligus mengelola tanah jaminan di Desa Kapediterkait pembagian hasil, untuk tanaman jagung dan kacang hijau itu pembagian hasilnya sesuai dengan perjanjian telon yaitu 1/3. Akan tetapi untuk tanaman tembakau saya mengatakan “Sa rik berri’en” artinya jika tanaman tembakau itu menguntungkan maka saya akan memberikan hasilnya kepada bapak Karim, biasanya berupa 1-2 karung beras atau jika dirupiahkan sekitar 650rb. Akan tetapi jika tanaman tembakau itu gagal panen atau mengalami kerugian, maka saya tidak perlu memberikan hasil kepada bapak Karim. Pembagian hasil semacam ini sama dengan perjanjian yang disepakati sebelumnya oleh ibu Maisun yaitu sebelum tanah tersebut digadaikan.”<sup>27</sup> Namun, ada juga masyarakat yang menyuruh petani untuk mengelola lahannya tanpa meminta pembagian hasil sedikit pun artinya hasil panennya di ambil sendiri oleh petani penggarap. Sehingga tak heran jika ada penggarapan telon dalam pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi.”<sup>28</sup>

Adapun proses pelaksanaan akad *mukhabarah* Pada pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep ialah, Pada awalnya sebelum tanah tersebut digadaikan oleh pihak *rahin*, tanah itu dilakukan kerjasama oleh pemilik tanah dengan petani penggarap dalam penggarapan lahan yaitu dengan perjanjian telon atau akad *mukhabarah*. Pada pembagian hasil mereka bersepakat bahwa petani penggarap akan membagi hasil yaitu 1/3 untuk pemilik tanah dan sisanya adalah milik petani penggarap. Hal ini menurut Bukhari mengatakan bahwa telah berkata Abu Jafar “Tidak ada satu

---

<sup>25</sup>Saliha, Wawancara langsung Murtahin, 7 Januari 2022.

<sup>26</sup>Kamar, Murtahin Wawancara langsung, 12 Januari 2022.

<sup>27</sup>Dullhap, Selaku Petani, Wawancara Langsung, 15 Januari 2022.

<sup>28</sup>Latep, Selaku Petani, Wawancara Langsung, 20 Januari 2022.



pun di Madinah kecuali penghuninya mengolah tanah secara *muzara'ah* atau *mukhabarah* dengan pembagian hasil 1/3 dan 1/4."<sup>29</sup>

Sehingga apabila sudah mendapatkan izin dari penggadai, maka penerima gadai mengatakan kepada petani penggarap bahwa berakhirnya perjanjian *mukhabarah* ini yaitu sampai pihak penggadai selesai melunasi hutangnya kepada penerima gadai. Dan pihak petani penggarap juga memperjelas terkait pembagian hasil bahwa menurut kebiasaan masyarakat di Desa Kapedi dalam membagi hasil perjanjian telon atau *mukhabarah* maka dibagi 1/3 berlaku untuk tanaman jagung dan kacang hijau. Akan tetapi pada tanaman tembakau maka petani penggarap mengatakan "Sa ri'berri'en" artinya bahwa apabila tembakau tersebut hasilnya bagus, maka petani akan membagikan hasil yaitu 1 atau 2 karung beras. Akan tetapi jika tembakau tersebut hasilnya gagal, maka petani penggarap tidak perlu membagikan hasil kepada penerima gadai. Perlu diketahui, pembagian hasil semacam ini, sama seperti apa yang dilakukan petani kepada pemilik tanah yaitu sebelum tanah tersebut digadaikan.

Pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah diatas sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Desa Kapedi khususnya bagi penerima gadai yang menerima barang gadai berupa lahan pertanian. Kebiasaan tersebut dalam Islam disebut 'urf, menurut sabda Nabi Muhammad SAW, bahwa "Dari Ibn Mas'ud ra., dia berkata: Rasulullah SAW bersabda apa-apa yang menurut orang-orang muslim itu baik, niscaya menurut Allah SWT juga baik." (HR. Ahmad).<sup>30</sup>Oleh karena itu apabila ada seseorang yang menentang 'urf yang telah dipandang baik oleh masyarakat maka dalam firman Allah SWT orang tersebut akan menimbulkan kesulitan dan kesempitan

### **Pelaksanaan Akad Mukhabarah Pada Pengelolaan Gadai Tanah Perspektif 'Urf**

Secara umum pelaksanaan akad *mukhabarah* terbentuk dari kesepakatan kedua belah pihak baik pemilik tanah maupun petani penggarap, dimana para pihak bekerjasama untuk mengelola lahan pertanian dengan modal yang dikeluarkan dari petani penggarap

---

<sup>29</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi syariah:Fiqh Muamalah*, Empat (Jakarta:Kencana, 2016), 240.

<sup>30</sup>Amirudin, *Pengantar Ilmu Fiqh* (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), 67.

sedangkan pemilik tanah hanya menyerahkan tanahnya kepada petani penggarap untuk dikelola dengan sebaik-baiknya. Adapun Pelaksanaan kerjasama dalam akad *mukhabarah* yang terjadi di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep, yang dilakukan oleh dua orang yang berakad yaitu penerima gadai tanah dengan petani penggarap yang dimana lahan yang mereka kelola berupa lahan yang sedang digadaikan oleh pemilik tanah atau sebagai jaminan utang. Jadi perjanjian yang mereka buat sama halnya dengan perjanjian *mukhabarah* pada umumnya, hanya saja yang membedakan lahan yang mereka kelola yaitu gadai tanah atau tanah jaminan serta yang membedakan lagi yaitu pada jangka waktu yang mereka sepakati, dimana mereka bersepakat berakhirnya perjanjian *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah sampai pihak penggadai atau pemilik tanah mampu melunasi hutangnya. Jadi selama hutang itu belum dilunasi oleh pemilik tanah atau penggadai maka lahan tersebut tetap dikelola oleh petani penggarap sebagaimana perjanjian yang mereka sepakati.

Selanjutnya, dalam mengelola lahan pertanian khususnya pada perjanjian *mukhabarah* pada umumnya lahan yang digunakan atau yang dikelola yaitu lahan milik sendiri atau dari pemilik tanah. Namun terkadang ada juga beberapa masyarakat yang melaksanakan akad *mukhabarah* dengan mengelola lahan pertanian yang sedang digadaikan. Tentunya hal ini mengandung sebuah pertanyaan apakah pengelolaan sdemacam ini dalam Agama Islam diperbolehkan atau tidak khususnya pada pemanfaatan gadai tanah. Secara umum gadai dikategorikan sebagai akad yang bersifat derma sebab apa yang diberikan penggadai (*rahn*) kepada penerima gadai (*murtahin*) tidak dengan sesuatu.<sup>31</sup> Gadai juga bersifat '*ainiyah*' yaitu dikatakan sempurna sesudah menyerahkan benda yang dijadikan akad seperti hibah, pinjam-meminjam, titipan dan qirad.

Adapun pelaksanaan akad *mukhabarah* yang dilakukan oleh penerima gadai tanah dengan petani penggarap dalam mengelola tanah gadai secara hukum Islam dapat dikategorikan sebagai '*urf*' atau sebuah kebiasaan. '*Urf*' adalah bentuk-bentuk muamalah (hubungan kepentingan) yang telah menjadi adat kebiasaan dan telah

---

<sup>31</sup>Sakinah, *Fiqh Muamalah* (Surabaya: Pena Salsabila, 2013), 47.

berlangsung ajeg (konstan) di tengah masyarakat.<sup>32</sup> Sedangkan definisi menurut ahli ushul fiqh 'urf adalah Sesuatu yang sudah dibiasakan oleh manusia dalam pergaulannya dan telah mantap dalam segala urusan-urusannya.<sup>33</sup> Jadi dapat diketahui 'urf merupakan sebuah kebiasaan yang sudah terkenal di lingkungan masyarakat yang berupa perkataan maupun perbuatan dan senantiasa selalu diikuti oleh masyarakat yang sudah menganggapnya sebuah kemaslahatan. Selanjutnya 'urf ditinjau dari sisi kualitasnya (bisa diterima dan ditolaknya oleh syari'ah) ada dua macam diantaranya: 'urf yang *fasid* atau 'urf yang batal, yaitu 'urf yang bertentangan dengan syari'ah. 'urf yang *shahih* atau *al-Adah Ashahihah* yaitu 'urf yang tidak bertentangan dengan syari'ah.<sup>34</sup>

Adapun pelaksanaan akad *mukhabarah* Pada pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep apabila di analisis menggunakan 'urf yaitu:

**Tabel 1: Pengelompokan Jenis 'urf**

No	Jenis 'Urf	Keterangan
1	'Urf <i>Shahih</i>	Kebiasaan yang tidak bertentangan dengan nash
2	'Urf <i>Khas</i>	Kebiasaan yang menjadi cirri khas
3	'Urf <i>Amali</i>	Kebiasaan yang biasa dilakukan oleh masyarakat dengan tindakan

Sumber: diolah berdasarkan kreasi penulis dari berbagai sumber

Pertama, disebut dengan 'urf *shahih*, karena pada pelaksanaan akad *mukhabarah* terhadap pengelolan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep, merupakan kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat dalam penggarapan lahan yaitu telah sesuai dengan rukun dan syarat dari akad *mukhabarah*. Serta dari segi pemanfaatan barang gadai yang berupa lahan pertanian hal ini telah diperbolehkan menurut pendapat ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah, karena telah diberikan izin oleh pihak *rahin* untuk mengelola lahan miliknya yang sedang digadaikan. Sehingga dari semua yang disebutkan diatas maka kebiasaan tersebut terdapat unsur

<sup>32</sup>Amirudin, *Pengantar Ilmu Fiqh*, 67.

<sup>33</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 61.

<sup>34</sup>Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqh*, 90.

kemaslahatan dalam masyarakat yaitu saling tolong-menolong. Seperti dijelaskan dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 2 yaitu:

وَتَعَا وَنُؤَا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَا وَنُؤَا عَلَى لَأِ ثَمَّ وَالْعُدْوَانِ.

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, serta jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan.” (QS. Al-Maidah: 2).

Kedua, *'urf khas*, karena kebiasaan dari pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah hanya terjadi pada masyarakat di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep, yang dalam hal ini kebiasaan tersebut belum tentu terjadi pada masyarakat khususnya di Desa lain.

Ketiga, *'urf amali*, karena kebiasaan dari pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep, merupakan bentuk perbuatan dari pihak *murtahin* (penerima gadai) yang artinya pihak penerima gadai yang memutuskan untuk menggantikan posisi pihak penggadai dalam bekerjasama dengan petani penggarap untuk mengelola tanah gadai tersebut.

Dari hasil analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah yang terjadi di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep, yang dilakukan oleh masyarakat tersebut merupakan sebuah kebiasaan yang mengandung kemaslahatan bagi masyarakat yang melakukannya. Karena kebiasaan tersebut termasuk kepada *'urf shahih* yaitu kebiasaan yang dapat diterima oleh hukum syara' atau kebiasaan yang sesuai dengan konsep syariah. Karena perlu diketahuidalam pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah tersebut mengandung unsur saling talong menolong antar sesama manusia.

## Penutup

Pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelolaan gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep terjadi bahwa sebelumnya pemilik tanah melakukan kerjasama dengan petani penggarap untuk mengelola lahan pertanian dengan perjanjian telon atau akad *mukhabarah*. Hingga pada akhirnya pemilik tanah menggadaikan lahannya kepada seseorang walaupun lahan tersebut

masih digarap oleh petani. Sehingga pada saat membuat perjanjian gadai pihak penggadai mengatakan kepada penerima gadai bahwa lahan yang dijadikan jaminan tersebut masih digarap oleh petani dengan perjanjian telon. Pada pihak penerima gadai memilih untuk meneruskan saja perjanjian telon tersebut atau menggantikan posisi pihak penggadai. Sehingga lahan yang dikelola oleh petani penggarap saat ini yaitu tanah gadai atau tanah jaminan. Adapun dari segi hukum pemanfaatan barang gadai menurut Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah yaitu diperbolehkan dalam memanfaatkan barang gadai dengan syarat harus mendapat izin dari pihak penggadai.

Pelaksanaan akad *mukhabarah* pada pengelola gadai tanah di Desa Kapedi Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep apabila dianalisis menggunakan '*urf*' maka dari segi keabsahannya termasuk pada '*urf shahih*', atau kebiasaan yang dapat diterima oleh hukum syara' dan tidak bertentangan dengan konsep syariah. Kemudian dari segi cakupannya termasuk kepada '*urf khash*', yaitu bentuk kebiasaan yang hanya terjadi pada masyarakat Desa Kapedi dan belum tentu terjadi di Desa-desa lain. Sedangkan dari segi objeknya termasuk kepada '*urf amali*', yang artinya kebiasaan tersebut terjadi akibat perbuatan dari pihak penerima gadai.

#### **Daftar Pustaka**

- Abu Azam Al Hadi. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT.Rajagrafindo Persada, 2019.
- Ahmad Sanusi. *Ushul Fiqh*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
- Ahsin W. Alhafidz. *Kamus Fiqh*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Aisyah Zahro. "Akad Mukhabarah Sebagai Alternatif Dalam Pengelolaan Tanah Wakaf Produktif Menurut Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (Studi kasus Tanah wakaf Desa kepenghuluan Darussalam kecamatan Sinaboi, kabupaten Rokan Hilir, Riau)." Skripsi, 2021.
- Ajat Rukajat. *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Budi Utama, 2018.
- Amir Syarifuddin. *Garis-garis Besar Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.
- — —. *Ushul Fiqh II*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Amirudin. *Pengantar Ilmu Fiqh*. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Asmawi. *Perbandingan Ushul Fiqh*. Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

- Chaerul Umam. *Ushul Fiqih 1*. Bandung: Pustaka Setia, 1998.
- Dullhap. Selaku Petani, Wawancara Langsung, 15 Januari 2022.
- Fadllan. "Gadai Syariah." *Istishadia: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 1, no. 1 (2014).
- Hikmah Wardatul Hasanah. *Akad Mukhabarah Sebagai Tuntunan Bisnis islami Pada komoditas Tembakau Di kecamatan kalihat kabupaten Jember*. Jember: Skripsi Universitas Jember, 2020.
- Imam Rosyadi dan Muhammad Muinudinillah Basri. *Usul Fiqih Hukum Ekonomi Syariah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2020.
- Jonaedi Efendi. *Metode Penelitian Hukum Mornatif dan Empiris*. Depok: Prenada Media Group, 2018.
- Kamar. Murtahin Wawancara langsung, 12 Januari 2022.
- Karim Murtahin. Wawancara langsung, 2 Januari 2022.
- Latep. Selaku Petani, Wawancara Langsung, 20 Januari 2022.
- Maisun Rahin. Wawancara langsung, 4 Januari 2022.
- Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- — —. *Fiqh Ekonomi syariah: Fiqh Muamalah*. Empat. Jakarta: Kencana, 2016.
- Muhammad. Pelaku Trnsaksi Mukhbaroh di Des aKopedi Sumenep, 2022.
- Muhammad Nafik Hadi Ryandono. *Manajemen Bank Islam*. Yogyakarta: Uad Press, 2018.
- Nurlina T. Muhyiddin. *Ekonomi Bisnis Menurut Perspektif Islam dan Konvensional*. Malang: Anggota IKAPI, 2020.
- Romli. *Pengantar Ilmu Ushul Fiqih*. Depok: Kencana, 2017.
- Sakinah. *Fiqh Muamalah*. Surabaya: Pena Salsabila, 2013.
- Saliha. Wawancara langsung Murtahin, 7 Januari 2022.
- Syatir Sofyan. "Hukum Gadai Dalam Islam dan Prakteknya di Sulawesi Selatan." *Bilancia : Jurnal studi Ilmu Syariah dan Hukum* 13 (Juli 2019).
- V. Wiratna Sujarweni. *Metodelogi Penelitian - Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2015.
- Zaenal Abidin. *Gadai Tanah Kebun Dalam Perspektif Hukum Islam*. Tanjung Jabung Timur: CV. Zabags Qu Publish, 2022.
- Hasanah, Hikmah Wardatul. "Akad Mukhabarah Sebagai Tuntunan

Bisnis Islami Pada Komoditas Tembakau Di Kecamatan Kalisat Kabupaten Jember." *Digital Repository Universitas Jember*, 2020.

Hasanuddin, Hasanuddin. "SISTEM MUZZARA'AH DAN MUKHABARAH." *JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH*, 2018. <https://doi.org/10.26618/j-hes.v1i1.1633>.

Hidayati, Nifti, and Renny Oktafia. "IMPLEMENTASI AKAD BAGI HASIL PADA SEKTOR PERTANIAN DALAM PENINGKATAN KESEJAHTERAAN PETANI DI DESA MADURAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN." *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 2020. <https://doi.org/10.20473/vol7iss202012pp2399-2418>.

Surahmi, Ade Intan. "Implementasi Akad Muzara'ah Dan Mukhabarah Pada Masyarakat Tani Di Desa Blang Krueng Dan Desa Lam Asan, Kabupaten Aceh Besar." *Journal of Chemical Information and Modeling*, 2019.

Wahyuningrum, Ana Liana, and Darwanto Darwanto. "Penerapan Bagi Hasil Maro Perspektif Akad Mukhabarah." *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 2020. <https://doi.org/10.21043/tawazun.v3i1.7544>.