

PRAKTEK HUTANG PIUTANG DENGAN SISTEM GADAI SAWAH PERSPEKTIF FATWA No:25/DSN- MUI/III/2002

Muhammad Haydar Ali Junaidi
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
muhammad_haydarali96@gmail.com

Abstrak

Hutang piutang sebagai salah satu instrumen dalam bantuan pembiayaan bagi yang memiliki masalah keuangan. Hutang piutang diawali dengan proses transaksi antara rahin dengan murtahin mengenai lahan yang akan dijamin dengan nominal dana yang akan diberikan murtahin kepada rahin, setelah terjalin kesepakatan maka hak penggunaan lahan akan menjadi milik murtahin sampai rahin melunasi hutangnya kepada murtahin. Konsep hutang piutang ini jika kita cermati maka terdapat pengambilan manfaat oleh pemilik dana kepada penghutang atas hutangnya tersebut, dimana murtahin memanfaatkan hutang yang ia berikan kepada rahin untuk mendapatkan hak guna atas lahan yang rahin gadaikan. Dalam fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 disebutkan bahwasanya pemanfaatan marhun oleh murtahin pada prinsipnya merupakan hak sepenuhnya dari rahin, akan tetapi didalam fatwa disebutkan bahwasanya marhun boleh untuk dimanfaatkan oleh murtahin namun dalam batas sebagai ganti atas pemeliharaan dan penyimpanan marhun. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang menggunakan data di lapangan untuk dikaji dengan fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002, dengan melakukan pendekatan konseptual dalam penelitian ini untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang ada yang berhubungan dengan substansi dalam penelitian ini. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan, dasar pelaksanaan akad rahn adalah tolong-menolong dengan jaminan hanya sebagai bentuk jaminan kepercayaan yang diberikan rahin kepada murtahin. Pemanfaatan atas marhun merupakan sesuatu yang dilarang oleh fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002. Hasil dari penelitian ini adalah bahwasanya dari praktek di desa manggunrejo masih tidak memenuhi dengan ketentuan yang ada di fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002

Kata Kunci: Hutang; Gadai; Sawah.

Pendahuluan

Hutang piutang merupakan pembiayaan sebagai wujud kerja sama antar manusia antara pemilik dana dan peminjam yang sedang membutuhkan dana. Hutang dalam islam di istilahkan dengan Qardl. Akad qardl merupakan akad tolong menolong antar pihak

dengan harapan dapat meringankan beban orang yang sedang kesusahan,¹ sebagai akad tolong menolong tidak diperbolehkan untuk mengambil keuntungan dari akad tersebut.

Jaminan merupakan sebuah instrumen akad yang keberadaannya sangat lekat dengan akad hutang piutang, dengan adanya jaminan pada akad hutang piutang akan berimplikasi pada kelancaran proses hutang piutang. Pemanfaatan barang jaminan oleh debitur sampai saat ini masih merupakan perbincangan hangat dikalangan praktisi hukum pada khususnya hukum islam karena masih menuai pro dan kontra dalam pemanfaatan barang jaminan oleh kreditur dimana Prof.Dr.Wahbah Az-Zuhaili menyatakan bahwa dalam akad kafalah pada dasarnya merupakan akad tolong menolong atau tabarru' yang pada dasarnya adalah mengharapkan pahala atas kebbaikannya memberikan kelonggaran kepada saudara kita yang sedang mengalami kesulitan dalam keuangan atau perekonomian.

FATWA No:25/DSN-MUI/III/2002 membahas tentang rahn dimana dalam fatwa tersebut disebutkan bahwasannya Marhun beserta manfaatnya merupakan hak dari rahin. Pada prinsipnya pemanfaatan dari marhun tidak boleh diberikan kepada murtahin dengan pengecualian adanya izin dari rahin, namun dengan ketentuan pemanfaatannya hanya sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatan dari marhun, dan besaran biaya atas pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh didasarkan pada jumlah pinjaman.

Proses hutang piutang dengan sistem gadai sawah ini bisa diajukan oleh rahin maupun murtahin dengan menawarkan apa yang mereka miliki, setelah itu akan ada proses transaksi antara rahin dengan murtahin mengenai lahan yang akan dijaminkan dengan nominal dana yang akan diberikan murtahin kepada rahin, setelah terjalin kesepakatan maka hak penggunaan lahan akan menjadi milik murtahin sampai rahin melunasi hutangnya kepada murtahin.

Dalam Fatwa No:25/DSN-MUI/III/2002 juga dijelaskan tentang pemanfaatan dari marhun, dimana dalam poin ketentuan umum disebutkan bahwasanya pemanfaatan dari marhun merupakan hak sepenuhnya dari rahin, pemanfaatan marhun oleh murtahin dapat dilakukan apabila rahin dalam penjagaan dan perawatan murtahin, namun sebatas sebagai penggantian biaya atas perawatan dan penyimpanan atas rahin. Praktek akad hutang piutang dengan jaminan lahan sawah ini memberikan jaminan hak atas pemanfaatan atas lahan sawah yang dijaminkan yang secara umum bertentangan dengan Fatwa NO.25/DSN-MUI/III/2002.

Akhirnya menarik untuk dilakukan kajian dalam segi hukum islam dengan judul "PRAKTEK HUTANG PIUTANG DENGAN SISTEM GADAI SAWAH PERSPEKTIF FATWA No:25/DSN-MUI/III/2002

Kajian tentang hutang piutang dengan sistem gadai sawah juga telah dikaji diantaranya adalah 1. Arfan Santoto, 2014, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, dengan judul skripsi "Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Sawah Gadai untuk penanaman Tembakau di Desa Bajur Kecamatan Waru Kabupaten Pamekasan." Penelitian Arfan Santoso ini membahas tentang fenomena petani yang menggadaikan sebidang lahannya untuk dijadikan modal menanam tembakau kepada seseorang yang memiliki kapital yang kuat dengan ketentuan rahin akan mendapatkan pinjaman sebesar Rp.10.000.000,- dalam jangka waktu 4 bulan. Persamaan dengan

¹ Afandi Yazid M.,M.Ag.; Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah; 2009; Yogyakarta; Logung Pustaka h.37

penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang praktek penggadaian sebidang lahan dengan ketentuan murtahin diberi hak untuk menggarap lahan tersebut sampai rahin mengembalikan hutang tersebut kepada murtahin. Perbedaan dalam penelitian ini adalah jangka waktunya yang hanya satu kali panen berbeda dengan penelitian ini yang jangka waktunya sampai pelunasan rahin kepada murtahin.

2. Nugroho Aris, 2013, Universitas Islam Negeri Walisonggo Semarang dengan judul skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Gadai Tanah Sawah di Desa Ululor Kecamatan Pracimantoro Kabupaten Wonogiri. Penelitian Aris Nugroho ini membahas tentang praktek pemanfaatan gadai sawah yang berlaku di desa ulu lor Kecamatan Pracimantoro kabupaten Wonogiri, dimana Rahin menjaminkan lahan pertaniannya kepada murtahin untuk mendapatkan pinjaman. Ketentuan yang berlaku dalam penelitian ini adalah rahin masih mengerjakan lahannya dan hasilnya dibagi antara rahin dan murtahin sesuai dengan volume pekerjaan antara rahin dan murtahin terhadap lahan tersebut. Persamaan antara penelitian Aris Nugroho dengan penelitian ini adalah sama-sama membahas praktek gadai sawah yang memiliki ketentuan dalam pemanfaatan lahan oleh murtahin. Perbedaannya adalah dalam praktek di Desa Ulu lor rahin masih dapat mengerjakan lahan yang ia gadaikan dengan ketentuan bagi hasil sesuai dengan volume pekerjaan yang disepakati antara rahin dan murtahin, sedangkan dalam prakteknya di Desa Manggunrejo tidak ada bagi hasil dan lahan dikerjakan sepenuhnya oleh murtahin.

3. Alber Syafyeni, 2015, Universitas Andalas, Pelaksanaan Gadai Sawah di Kenagarian Rambatan Berdasarkan Perma NO.2 Tahun 2008 Tentang Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian Alber Syafyeni membahas tentang praktek gadai sawah yang ada Kenagarian Rambatan dimana masih kental dengan adat Minangkabau, dimana dalam adat minangkabau terdapat adat pagang gadai merupakan gadai lahan pertanian. Pemilik lahan akan mengadaikan kepada murtahin sebagai jaminan atas hutangnya dengan kompensasi pemanfaatan lahan oleh murtahin. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang gadai sawah sedangkan perbedaannya adalah dalam penelitian ini ditinjau dengan Ditinjau dengan Perma No.2 tahun 2008.

Metodologi Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, dimana melaksanakan wawancara dengan beberapa narasumber lalu di komparasikan dengan Fatwa NO.25/DSN-MUI/III/2002. Pendekatan yang di lakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual, dimana penelitian ini mengambil latar belakang, dan faktor terjadinya praktek hutang piutang dengan gadai sawah ini. Data yang di dapatkan berasal dari hasil wawancara terhadap beberapa narasumber dengan pertanyaan yang sama, selain itu penelitian ini juga menggunakan Fatwa NO.25/DSN-MUI/III/2002 sebagai landasan teori untuk dilakukan komparasi dengan data yang ditemukan di lapangan. Pemilihan desa manggunrejo dalam penelitian dilandaskan pada masih banyaknya lahan persawahan di wilayah desa tersebut, selain itu juga praktek akad ini sangat sering ditemui didesa tersebut. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan hukum Islam yang terkodifikasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan juga pendapat ulama. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan yuridis sosiologis (*law in action*) yaitu objek kajiannya mengenai apa yang terjadi dalam masyarakat yang dikaji adalah perilaku yang timbul

akibat berinteraksi dengan sistem norma yang ada atau mengidentifikasi perilaku sosial yang ada dengan norma atau hukum.²

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dimana Sumber data penelitian lapangan digali dari hal-hal yang ada dilapangan, dengan cara melakukan wawancara kepada pemilik lahan, pemilik dana, kepala desa Manggunrejo, Carik Desa Manggunrejo, dan makelar (Perantara pemilik lahan dengan pemilik dana) dalam akad hutang piutang dengan sistem gadai sawah ini yang ada di Desa Manggunrejo. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data penelitian yuridis sosiologis, yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data dengan cara wawancara yang merupakan pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam satu topik tertentu³. Adapun yang menjadi informan penulis dalam wawancara ini adalah Junaidi (Pemilik Lahan), Amin Ahmad (Penggarap), Ngatemun (Makelar), Kepala Desa Manggunrejo, dan Carik Desa Manggunrejo. Metode analisis data dilaksanakan setelah semua data terkumpul, maka langkah berikutnya adalah pengolahan dan analisis data. Yang dimaksud analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh dirinya sendiri atau orang lain.

Hasil dan Pembahasan

Praktek hutang piutang dengan sistem gadai sawah di Desa Manggunrejo

Prosedur untuk dapat melaksanakan Akad Gadai sawah ini dapat dipraktekkan oleh beberapa pihak, berikut cuplikan pernyataan beliau “Awalnya merupakan pinjam uang yang diganti dengan penggarapan lahan peminjam, nanti jangka waktunya tergantung dari pemilik lahan dan bungannya didapat dari penggarapan lahan yang di pinjamkan. Biasanya pemilik lahan akan menginformasikan keinginannya kepada makelar dan makelar akan mencari orang yang ingin memberikan hutang dengan kompensasi mengerjakan lahan sawah. Setelah ketemu nanti akan diketemukan kedua belah pihak untuk kesepakatan terkait luas lahan, nominal hutang yang diberikan, dan jangka waktunya. Apabila telah sepakat maka kedua pihak akan membuat surat pernyataan di kantor desa dengan diketahui oleh kepala desa.”⁴

Dalam wawancara dengan bapak kepala desa Manggunrejo dapat ditemukan fakta bahwa 1) Pemilik lahan dapat menawarkan lahan sawahnya untuk digadaikan kepada penggarap dengan nominal hutang yang telah ditetapkan oleh pemilik beserta jangka waktu yang diinginkan pemilik. Selain pemilik lahan, pihak penggarap dapat mengajukan penawaran juga terhadap pemilik lahan dengan nominal hutang dan jangka waktu yang diinginkan penggarap lahan, sehingga inisiator dapat bermula dari pemilik lahan maupun penggarap 2) Setelah menerima penawaran, maka kedua belah pihak

² Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), h. 51.

³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2008), h. 231.

⁴ Kepala Desa Manggunrejo, hasil wawancara, 10 Januari 2019

akan melakukan pertemuan maka akan terjadi negosiasi antara kedua belah pihak membahas luas lahan, nominal hutang, dan jangka waktu dari pelaksanaan akad ini. 3) Jika telah tercapai kata sepakat maka pertemuan akan dilanjutkan di kantor desa untuk menuliskan surat pernyataan jual gadai sawah dengan diketahui oleh kepala desa. 4) Selanjutnya pemilik lahan akan mendapatkan pinjaman dari penggarap dan penggarap dapat mengerjakan lahan yang dimaksud dalam akad tersebut. 5) Jika sudah mencapai jangka waktu yang telah disepakati.

Sedangkan menurut bapak Junaidi akad ini dapat diprakasai oleh para pihak, apabila yang membutuhkan pihak rahin maka rahin melakukan penawaran kepada murtahin, sedangkan jika murtahin membutuhkan lahan untuk dikerjakan maka murtahin dapat melakukan penawaran rahin, berikut pernyataan beliau *“Prosesnya bisa berawal dari pemilik lahan ataupun dari calon penggarapnya mas dengan menawarkan proses transaksi ini, nanti akan ada proses negosiasi terkait nilai transaksi, luas lahan yang akan digarap, dan jangka waktu transaksi ini dengan calon penggarapnya. Setelah terjadi kesepakatan nilai transaksi, luas lahan yang digarap, dan jangka waktunya barulah proses realisasi melalui pembuatan perjanjian tertulis.”*⁵

Hasil dari penggarapan sawah tersebut apabila rahin masih belum melunasi hutangnya kepada murtahin, maka 100 persen hasil panen tersebut menjadi milik murtahin dan rahin tidak mendapatkan bagian dari hasil panen tersebut, hal ini seperti yang dituturkan oleh bapak Amien *“Tidak mas, karena kebiasaan orang sini sebagai ganti dari bunga yang harus dibayar pemilik lahan, selain itu seluruh proses dari pembibitan, perawatan, sampai proses panen saya yang tanggung mas. Soalnya proses pembibitan sampai panen saya kerjakan sendiri mas tanpa ada campur tangan pemilik lahan, dan dalam setiap panen itu nggak selalu untung banyak lho mas, kadang rugi besar juga dan itu saya tanggung sendiri mas.”*⁶ Dari pemaparan beliau disebutkan juga bahwasanya proses pengolahan lahan sampai proses panen dilakukan oleh pihak murtahin dan rahin tidak ambil bagian sedikitpun, selain itu juga bapak Amien beranggapan bahwasanya hasil panen yang beliau dapatkan ini sebagai ganti bunga jika melakukan pinjaman di bank.

Dalam berjalannya waktu akad ini dapat berjalan melebihi waktu yang disepakati diawal perjanjian apabila rahin masih belum bisa mengembalikan hutangnya kepada murtahin. Sehingga murtahin memiliki hak untuk mengerjakan lahan tersebut sampai rahin dapat mengembalikan hutangnya. Menurut bapak Amien beliau menjelaskan perihal apabila murtahin tidak dapat melunasi hutangnya ketika sudah melewati jangka waktu yang disepakati *“Ketika sudah sampai jangka waktunya, saya biasanya akan menemui pemilik lahan untuk menanyai pelunasan hutang yang telah saya berikan diawal mas, dan ketika pemilik belum bisa mengembalikan maka lahan akan tetap saya manfaatkan sampai hutang pemilik lunas mas.”*⁷

Dalam wawancara terhadap para narasumber di temukan bahwasannya dalam akad ini pihak murtahin memiliki hak atas pengolahan lahan yang disebutkan oleh bapak kepala desa sebagai kompensasi atas hutang dan jaminan yang ia berikan, namun jika rahin apabila telah melewati tempo belum bisa mengembalikan hutangnya tersebut

⁵ Junaidi, hasil wawancara, 13 Januari 2019

⁶ Amien, hasil wawancara 18 Januari 2019

⁷ Amien, hasil wawancara 18 Januari 2019

maka murtahin masih memiliki hak untuk mengolah lahan tersebut sampai hutang rahin lunas.

Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya "Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek" berpendapat bahwa rahn adalah menahan salah satu harta milik (rahin) sebagai jaminan (marhun) atas utang/ pinjaman (marhun bih) yang diterimanya. Marhun tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian pihak yang menahan atau menerima gadai memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya.⁸

Dasar dari akad rahn adalah akad qardh, dimana dalam akad qardh hanya bersifat akad peminjaman saja tanpa adanya jaminan. Qardl merupakan pemberian pinjaman harta yang kita miliki kepada orang yang membutuhkan tanpa mengharapkan adanya imbalan dari orang yang membutuhkan tersebut. Akad qardl yang diberlakukan adalah tolong menolong dengan tujuan untuk meringankan beban orang yang membutuhkan. Dasar hukum qardl telah tersurat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 245: Artinya: "Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan."

Ayat di atas memberikan pesan kepada kita bahwa pentingnya bagi kita untuk dapat selalu menafkahkan harta kita di jalan Allah, dimana Allah akan memberikan balasan dua kali lipat dari apa yang telah kita keluarkan. Pinjaman kepada Allah merupakan perumpamaan seseorang yang memberikan yang tulus kepada orang lain untuk kemaslahatannya akan di beri balasan dua kali lipat dari apa-apa yang telah ia keluarkan.

Rukun dalam melaksanakan ada 4 yang apabila tidak terpenuhi maka tidak dapat dilaksanakan akad qardl yaitu: a) Muqridl Orang yang mempunyai barang-barang untuk dihutangkan kepada muqtaridl bisa berupa barang maupun uang yang bisa dipindah tangankan dan dikuasai oleh mutaridl. b) Muqtaridl Orang yang mempunyai hutang kepada muqridl baik karena meminjam barang maupun uang dan memiliki kewajiban untuk mengembalikan yang dipinjam kepada muqridl c) Muqtaradl Obyek yang dihutang baik berupa barang maupun uang yang bisa dipindah tangankan dan dapat dikuasai oleh siapapun yang menguasainya. d) Shighat Akad Ijab dan Kabul antara muqridl dan muqtaridl yang secara redaksi muqridl memberikan pinjaman kepada muqtaridl berupa barang maupun uang, lalu muqtaridl menerima pinjaman yang ia minta dan berjanji untuk mengembalikannya dalam waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.

Syarat dalam melaksanakan akad qardl harus terpenuhi semua, karena menyangkut dengan sah tidaknya akad qardl yang di laksanakan diantaranya adalah sebagai berikut: a) Aqidain merupakan orang yang mampu mengelola dan dapat bertanggung jawab secara pribadi atas hartanya bukan termasuk dari orang yang cacat mental dan budak. Harus berdasarkan sikap sukarela tanpa adanya paksaan dari para pihak manapun. b) Muqtaradl barang yang dijadikan objek qardl merupakan barang yang memiliki manfaat, dapat dikuasai, serta dapat dipergunakan oleh para pihak yang menguasainya. c) Shighat Para pihak harus mencapai kata sepakat dalam berijab qabul,

⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 128.

dan tidak boleh ada syarat dan ketentuan yang berkaitan dengan qardl yang mendatangkan manfaat bagi muqridl.

Qardl merupakan akad berbasis pinjaman yang tanpa menggunakan jaminan sebagai bentuk kepercayaan atas pinjaman yang telah diberikan, sedangkan didalam rahn disyaratkan adanya jaminan yang harus diberikan oleh rahin agar dapat meminjam dana dari murtahin. Secara umum perbedaan qardl dan rahn adalah pada jaminan. Sedangkan fenomena yang terjadi di desa manggunrejo yang menjadi jaminan adalah hak guna atas lahan pertanian yang dijadikan jaminan oleh sang pemilik lahan, dan meskipun hanya hak guna akan tetapi hak tersebut memiliki nilai ekonomis, hal ini dikarenakan tanah dalam wujud apapun pada masa saat ini memiliki nilai ekonomis, walalupun secara variable harga memiliki perbedaan-perbedaan disetiap daerah. Akan tetapi walaupun berada di daerah pedesaan pun dan belum memiliki sertifikat kepemilikan juga dapat diperjualbelikan meskipun hanya sebatas balik nama petok maupun letter C, sehingga ada jaminan dari penggarap apabila pemilik lahan tidak dapat mengembalikan hutang yang ia miliki. Praktek yang terjadi desa manggunrejo yang menjadi jaminan dalam akad gadai sawah ini adalah hak atas pemanfaatan lahan yang diberikan oleh rahin kepada murtahin dengan marhun bihnya adalah pemanfaatan atas lahan tersebut sampai lunasnya hutangnya rahin bukan surat kepemilikan atas tanah seperti sertifikat, sehingga dalam akad ini sertifikat marhun tidak diberikan

Rukun dan Syarat yang harus dipenuhi ketika pelaksanaan akad gadai adalah sebagai berikut: a) Aqidain Dua orang yang berakad yang dimaksud adalah pemberi gadai (rahin) dan penerima gadai (murtahin), keduanya disyaratkan termasuk orang yang cakap untuk melakukan segala sesuatu perbuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan syari'at Islam.⁹ Dua orang ini dalam prakteknya adalah pemilik lahan dan penggarap lahan, dimana mereka secara umum merupakan orang yang cakap secara hukum, sehingga dapat melakukan segala sesuatu perbuatan hukum. Praktek dilapangan akad ini juga dilaksanakan dua orang pihak, namun ada perantara desa dimana fungsi desa disini melaksanakan dokumentasi sehingga jika suatu saat ada permasalahan maka desa dapat menelusuri status dari lahan tersebut.

b) Ijab dan qabul (şighat) gadai tidak dapat dinyatakan sah secara hukum apabila belum terdapat ijab dan qabul diantara rahin dan murtahin, dengan adanya ijab dan qabul dapat disimpulkan bahwasanya keduanya telah menunjukkan kerelaan atau suka sama suka dari pihak yang mengadakan transaksi gadai¹⁰. Ijab qabul dalam prakteknya dilaksanakan dalam dua metode, yang pertama secara lisan ketika telah terjadi kesepakatan antara pemilik lahan dan penggarap dan yang kedua adalah dengan tulisan atau dibuatnya perjanjian yang secara legal disahkan oleh kelurahan atau desa setempat.

c) al-marhun (barang yang digadaikan) setiap jaminan atas utang (marhun) dapat menggunakan harta benda (al-mal) yang sah diperjualbelikan. Gadai merupakan perjanjian yang objeknya bersifat kebendaan ('ainiyah), maka dari itu gadai dapat disebut sempurna apabila telah terjadi penyerahan objek akad (marhun)¹¹. Barang yang menjadi objek gadai dalam prakteknya adalah lahan sawah, dimana lahan sawah ini memiliki nilai ekonomis yang dapat dijadikan pegangan oleh penggarap apabila

⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2001), hlm. 139.

¹⁰ Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT. Bulan Bintang, t.t, hlm: 21-22

¹¹ Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm. 173

pemilik lahan dikemudian hari memiliki masalah dalam pengembalian hutang yang ia miliki kepada penggarap lahan.

Pengertian gadai yang ada dalam syariah berbeda dengan pengertian gadai yang ada dalam hukum positif, sebab pengertian gadai dalam hukum positif seperti yang telah tercantum dalam *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) yang diatur dalam buku II bab 20 Pasal 1150 sampai dengan pasal 1161. Pengertian gadai menurut pasal 1150 adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang memiliki piutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang yang berhutang atau oleh orang lain atas namanya yang memberikan kekuasaan kepada orang yang berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya-biaya mana harus didahulukan.¹²

Pemaparan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwasanya gadai merupakan jaminan atas suatu utang, yakni memberikan jaminan atas utang dengan suatu barang yang memiliki nilai ekonomis, dimana dengan jaminan tersebut, dapat dimungkinkan untuk membayar utang dengannya, atau dari hasil penjualannya. Perbedaannya antara gadai dalam Islam dan hukum positif ialah bahwa gadai dalam hukum Islam merupakan sarana untuk melakukan tolong menolong tanpa mengharap adanya imbalan jasa, hukum positif memaknani akad gadai untuk bisa dijadikan sebagai sarana memperoleh keuntungan.

Rukun dan Syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan akad Gadai (*Rahn*) adalah sebagai berikut: a) *Aqidain* dua orang yang berakad yang dimaksud adalah pemberi gadai (*rahin*) dan penerima gadai (*murtahin*), keduanya disyaratkan termasuk orang yang cakap untuk melakukan segala sesuatu perbuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan syari'at Islam. Syarat yang harus dipenuhi oleh keduanya sebelum berakad, diantaranya merupakan ahli *taşarruf*, yaitu mampu untuk membelanjakan hartanya dan dapat memahami persoalan-persoalan yang berkaitan dengan gadai. Menurut ulama *Syafi'iyah* ahliyah adalah orang yang telah sah untuk jual beli, yakni berakal dan *mumayyiz*, tetapi tidak disyaratkan harus baligh.¹³

b) *Ijab dan qabul* (*şighat*) gadai tidak dapat dinyatakan sah secara hukum apabila belum terdapat *ijab dan qabul* diantara *rahin* dan *murtahin*, dengan adanya *ijab dan qabul* dapat disimpulkan bahwasanya keduanya telah menunjukkan kerelaan atau suka sama suka dari pihak yang mengadakan transaksi gadai. Suka sama suka ini tidak dapat diketahui secara kasat mata kecuali dengan perkataan yang telah menunjukkan kerelaan hati dari kedua belah pihak yang bersangkutan, baik itu perkataan-perkataan maupun perbuatan-perbuatan yang dapat diketahui maksudnya. Prof. Hasbi ash-Shiddieqiy mengemukakan bahwasanya akad merupakan perikatan antara *ijab dan qabul* secara yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang terbit dari salah seorang yang berakad, untuk siapa saja yang memulainya untuk terjadinya suatu akad, sedangkan *Qabul* adalah segala sesuatu yang muncul dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya atas *ijab* yang telah disampaikan.¹⁴ *Ijab qabul* dapat dilakukan baik dalam bentuk

¹² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1997, hlm.65

¹³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2001), hlm. 139.

¹⁴ Hasbi ash-Shiddieqiy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT. Bulan Bintang, t.t, hlm: 21-22

tertulis maupun perkataan, yang penting terkandung maksud di dalamnya bahwasanya adanya perjanjian gadai.

Para fuqaha sepakat, bahwa perjanjian gadai akan dimulai ketika barang yang digadaikan (marhun) secara hukum telah berada di tangan pihak berpiutang (murtahin), dan perjanjian gadai ini akan bersifat mengikat kedua belah pihak.¹⁵ Fakta di lapangan ijab qabul dilaksanakan di kantor desa dengan diketahui oleh kepala desa, dimana dalam perjanjian tersebut disebutkan adanya penyerahan hak guna lahan kepada murtahin dan penyerahan dana pinjaman dari murtahin kepada rahin. Adanya pihak desa yang terlibat disini memberikan dampak positif kepada kedua belah pihak karena dengan diketahui oleh kepala desa maka perjanjian tersebut dapat memiliki kekuatan hukum yang jelas dan juga dapat melakukan pengecekan atas lahan tersebut apakah ada permasalahan kepemilikan maupun dalam akad gadai dengan pihak lain yang belum terselesaikan.

c) al-marhun (barang yang digadaikan) setiap jaminan atas utang (marhun) dapat menggunakan harta benda (al-mal) yang sah untuk diperjualbelikan. Gadai merupakan perjanjian yang objeknya bersifat kebendaan ('ainiyah), maka dari itu gadai dapat disebut sempurna apabila telah terjadi penyerahan objek akad (marhun). Benda yang dijadikan objek jaminan dalam perjanjian gadai, tidak harus diserahkan secara langsung, akan tetapi dapat melalui bukti kepemilikan. Penyerahan secara langsung berlaku pada harta yang dapat dipindahkan (mal al-manqul), sedangkan penyerahan melalui bukti kepemilikan berlaku pada harta yang tidak bergerak (mal al-'uqar). Menjadikan bukti kepemilikan sebagai jaminan pembayaran utang hukumnya dibolehkan selama memiliki kekuatan hukum.¹⁶ Barang yang digadaikan itu merupakan barang yang tidak cepat rusak dan adanya utang tidak memiliki tempo yang sangat lama sehingga barang gadaian menjadi rusak sebelum jatuh tempo utang, baik si penggadai menentukan syarat tidak adanya penjualan barang gadaian atau dia tidak menentukan syarat apapun. Apabila si penggadai menentukan syarat penjualan barang gadaian sebelum barang itu menjadi rusak, atau barang itu tidak akan rusak sebelum jatuh tempo utang, maka penggadaian barang ini sah.¹⁷

Ulama Hanafiyah mensyaratkan marhun, antara lain: a. Dapat diperjual belikan. b. Bermanfaat. c. Jelas. d. Milik rahin. e. Bisa diserahkan. f. Tidak bersatu dengan harta lain.¹⁸ Jika melihat fakta di lapangan, yang menjadi barang jaminan disini adalah hak guna atau pemanfaatan lahan bukan kepemilikan lahan tersebut. Jika ulama hanafiyah menyampaikan marhun harus dapat diperjualbelikan, memiliki manfaat, jelas, milik rahin dan bisa diserahkan maka yang menjadi pemberat dalam akad gadai sawah di desa manggunrejo adalah pada poin dapat diperjualbelikan, karena dalam prakteknya akan sangat riskan terhadap konflik apabila murtahin menjual hak pemanfaatan lahannya kepada pihak ketiga, dan memungkinkan akan terjadi sengketa diantara pihak rahin, murtahin, maupun dengan pihak ketiga.

d) Marhun Bih Marhun Bih hak yang diberikan ketika rahn. Ulama Hanafiyah memberikan beberapa syarat, yaitu: 1) Menurut ulama selain Hanafiyah, marhun bih hendaklah berupa utang yang wajib diberikan kepada orang yang menggadaikan barang,

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm. 173

¹⁷ Imam N-Nawawi, *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, buku 16, Jakarta : Pustaka Azzam, 2015, hlm.

11

¹⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 164

baik berupa utang maupun berbentuk benda. 2) Marhun bih memungkinkan dapat dibayarkan. Jika Marhun bih tidak dapat dibayarkan, rahn menjadi tidak sah sebab menyalahi maksud dan tujuan dari disyariatkannya rahn. 3) Hak atas Marhun bih harus jelas. 4) Dengan demikian tidak boleh memberikan dua marhun bih tanpa dijelaskan utang mana menjadi rahn.¹⁹ 5) Pendapat para ulama mengenai pemanfaatan marhun Dalam masyarakat, ada cara gadai yang hasil barang gadaian (marhun) itu, langsung dimanfaatkan oleh orang yang menerima gadai (murtahin). Banyak terjadi, terutama di desa-desa, bahwa sawah dan kebun yang digadaikan langsung dikelola oleh murtahin dan hasilnya pun sepenuhnya dimanfaatkan. Selain itu, sawah ataupun kebun yang dijadikan jaminan itu, dikelola oleh pemilik sawah atau kebun itu, tetapi hasilnya dibagi antara pemilik dan murtahin. Seolah-olah jaminan itu milik murtahin selama piutangnya belum dikembalikan.²⁰

Diantara para ulama terdapat perbedaan pendapat. Juhur ulama selain syafi'iyah melarang orang yang menggadaikan (rahin) untuk memanfaatkan barang gadai, sedangkan ulama Syafi'iyah memungkinkannya sejauh tidak memudharatkan pemegang gadai. Uraianannya adalah sebagai berikut; a) Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang menggadaikan tidak dapat memanfaatkan barang gadai tanpa seizin pemegang gadai (murtahin), begitu pula pemegang gadai tidak dapat memanfaatkannya tanpa seizin dari orang yang menggadaikan. Mereka beralasan bahwa barang gadai harus tetap dikuasai oleh pemegang gadai. Pendapat ini senada dengan pendapat ulama Hanabilah, sebab manfaat yang ada dalam barang gadai pada dasarnya termasuk gadai/rahn.²¹ b) Ulama Malikiyah berpendapat bahwa jika pemegang gadai mengizinkan orang yang menggadaikan untuk memanfaatkan barang gadai, akad menjadi batal. Adapun pemegang gadai dibolehkan memanfaatkan barang gadai sekedarnya itu pun atas tanggungan orang yang menggadaikan. Sebagian ulama Malikiyah berpendapat, jika pemegang gadai terlalu lama memanfaatkan barang gadai, ia harus membayarnya. Sebagian lainnya berpendapat tidak perlu membayar, jika orang yang menggadaikan mengetahui dan tidak mempermasalahkannya.²² c) Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa orang yang menggadaikan dibolehkan untuk memanfaatkan barang gadai, jika tidak menyebabkan barang gadai berkurang, tidak perlu meminta izin. Akan tetapi, jika menyebabkan barang gadai berkurang, seperti sawah, kebun, orang yang menggadaikan harus meminta izin kepada pemegang gadai.²³

Mengenai pemanfaatan barang gadai oleh pemegang gadai (murtahin) maka terdapat beberapa pendapat para ulama, diantaranya adalah: 1) Pendapat imam Syafi'i tentang pengambilan manfaat dari hasil barang gadai oleh pemegang gadai, seperti yang disebutkan dalam kitab al-umm, dikatakan bahwa manfaat dari barang jaminan adalah bagi yang menggadaikan, tidak ada satupun dari barang jaminan itu bagi yang menerima gadai. Maksudnya yang berhak mengambil manfaat dari barang yang digadaikan itu adalah orang yang menggadaikan, namun kekuasaan atas barang jaminan gadai itu ada di tangan penerima gadai.²⁴ Ulama syafi'iyah menambahkan, pemegang

¹⁹ *Ibid*,

²⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2003, hlm. 257

²¹ *Ofcit.*, Rachmat Syafe'i hlm. 172-173

²² *Ibid*

²³ *Ibid*

²⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 67

gadai tidak berhak untuk memanfaatkan barang gadai. Menurut Imam Syafi'i bahwa pihak yang bertanggungjawab bila barang jaminan rusak atau musnah adalah pihak yang menggadaikan, baik yang berhubungan dengan pemberian kebutuhan hidup atau yang berhubungan dengan perawatan, karena dialah yang memiliki barang tersebut dan dia pula yang bertanggungjawab atas segala resiko terhadap barang tersebut, sebagaimana manfaat yang dihasilkan dari barang gadai.²⁵

2) Ulama Malikiyah memperbolehkan pemegang gadai memanfaatkan barang gadai jika diizinkan oleh orang yang menggadaikan atau disyaratkan ketika akad, dan barang gadai tersebut berupa barang yang dapat diperjualbelikan serta ditentukan secara jelas waktunya.²⁶ 3) Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa pemegang gadai tidak dapat memanfaatkan barang gadai, sebab dia hanya berhak menguasainya dan tidak bisa memanfaatkannya. Meskipun memperoleh izin dari orang yang menggadaikan barang, bahkan mengkategorikannya sebagai riba. Dan menurut sebagian ulama Hanafiyah, barang gadai bisa untuk diambil manfaatnya oleh pemegang gadai apabila telah mendapatkan izin dari orang yang menggadaikan barang.²⁷ Ulama Hanafiyah berpendapat, apabila barang gadai tidak dimanfaatkan oleh pemegang gadai, maka berarti menghilangkan manfaat dari barang tersebut. Jadi, pemegang gadai itu dapat memanfaatkan barang gadaian itu atas seizin pemilikinya. Alasannya pemilik barang itu dapat mengizinkan kepada siapa saja yang dikehendakinya, termasuk penggadai dapat mengambil manfaat dan itu tidak termasuk riba.²⁸ 4) Menurut pendapat Ulama Hanabilah, jika barang gadai berupa hewan, pemegang gadai dapat memanfaatkan seperti dengan mengendarai atau mengambil susunya sekedar mengganti biaya, meskipun tidak diizinkan oleh orang yang menggadaikan barang.

Akad gadai bertujuan meminta kepercayaan dan menjamin utang, bukan mencari keuntungan dan hasil. Selama hal itu demikian keadaannya, maka orang yang memegang gadaian (*murtahin*) memanfaatkan barang gadaian (*marhun*) sekalipun diizinkan oleh orang yang menggadaikan (*rahin*). Tindakan memanfaatkan barang gadaian adalah tak ubahnya pinjaman yang mengalirkan manfaat, dan setiap pinjaman yang mengalirkan manfaat adalah riba.²⁹ Secara umum para ulama melarang pengambilan manfaat dari barang jaminan/ gadai, dan pengambilan manfaat hanya boleh hanya untuk pengganti biaya pemeliharaan jika marhun memerlukan biaya perawatan.

Pandangan Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002

Fatwa Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 menetapkan tiga point utama yang pertama menetapkan bahwasanya pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk Rahn dibolehkan. Sedangkan kedua yakni berisikan 5 Ketentuan umum tentang Rahn yakni: a) Murtahin sebagai pihak penerima barang berhak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahin telah dilunasi b) manfaat dan marhun sepenuhnya merupakan hak milik rahin. Murtahin tidak boleh

²⁵ *Ibid*

²⁶ *Ibid*

²⁷ Syaikh Mahmoud Syaltout, *Perbandingan Madzhab Dalam Masalah Fiqih*, Jakarta: Bulan Bintang, 1973, hlm. 310

²⁸ *Opcit.*, M. Ali Hasan, hlm. 258.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih sunnah*, Bandung: Pustaka Setia, 1987, hlm. 141

memanfaatkan marhun kecuali dengan seizin rahin dan nilai dari pemanfaatannya itu sebatas sebagai pengganti biaya pemeliharaan dan perawatan. c) Pemeliharaan marhun pada dasarnya merupakan kewajiban rahin, namun dapat dilakukan juga oleh murtahin dengan ketentuan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban rahin. d) Biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditetapkan berdasarkan jumlah pinjaman. e) Apabila telah melewati jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin terlebih dahulu, jika rahin tidak memiliki kemampuan untuk melunasi maka marhun akan dijual paksa atau eksekusi dengan melalui skema lelang sesuai syariah, dan hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutang rahin kepada murtahin, jika ada kelebihan maka akan menjadi hak rahin dan jika ada kekurangan maka akan menjadi kewajiban rahin.

Fatwa Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 telah menetapkan tiga point utama terkait pelaksanaan akad rahn, yang pertama menetapkan bahwasanya pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk Rahn dibolehkan, dengan beberapa ketentuan yang disebutkan pada point yang kedua yakni: a) Murtahin sebagai pihak penerima barang berhak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahin telah dilunasi. Fakta dilapangan mengungkapkan bahwa marhun hanya menahan hak guna lahan, sedangkan bukti kepemilikan seperti sertifikat dan sebagainya masih dipegang oleh rahin. b) Manfaat dan marhun sepenuhnya merupakan hak milik rahin. Murtahin tidak boleh memanfaatkan marhun kecuali dengan seizin rahin dan nilai dari pemanfaatannya itu sebatas sebagai pengganti biaya pemeliharaan dan perawatan. Wawancara dengan bapak junaidi ketika di singgung perihal pemberian hasil dari pengolahan lahan tersebut beliau mengungkapkan bahwasanya *“Nggak dapat mas, dan sudah biasa di daerah sini mas kalo hasil dari garapannya diambil si penggarap dan pemilik lahan nggak dapat bagian dari panennya sebagai ganti dari bunga hutang pemilik lahan.”* Sehingga manfaat marhun sepenuhnya merupakan hak milik murtahin, dari penjelasan pak junaidi ini maka jelas jika praktek di lapangan tidak sesuai dengan point fatwa ini.

c) Pemeliharaan marhun pada dasarnya merupakan kewajiban rahin, namun dapat dilakukan juga oleh murtahin dengan ketentuan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban rahin. Pemeliharaan yang dimaksud dalam point ini adalah agar marhun tidak mengalami kerusakan sehingga berpengaruh kepada nilai marhun tersebut. Tanah ketika dilakukan pemanfaatan oleh manusia maka lahan tersebut sebenarnya sudah dirawat, karena jika tidak dilakukan perawatan maka akan berpengaruh pada hasil panen nantinya. d) Biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditetapkan berdasarkan jumlah pinjaman. Menurut penuturan dari pak Ngatemun beliau menyampaikan bahwasanya ada pembicaraan nominal atas luas lahan yang dijamin sehingga jika semakin luas lahannya atau lama jangka waktunya maka nominal hutang yang diberikan juga semakin tinggi berlaku juga sebaliknya. e) Apabila telah melewati jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin terlebih dahulu, jika rahin tidak memiliki kemampuan untuk melunasi maka marhun akan dijual paksa atau eksekusi dengan melalui skema lelang sesuai syariah, dan hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutang rahin kepada murtahin, jika ada kelebihan maka akan menjadi hak rahin dan jika ada kekurangan maka akan menjadi kewajiban rahin.

Praktek yang terjadi di desa manggunrejo adalah lahan yang diambil manfaatnya oleh murtahin sampai rahin dapat menyelesaikan hutangnya. Sedangkan dalam fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 disebutkan bahwasanya pemanfaatan marhun oleh murtahin pada prinsipnya merupakan hak sepenuhnya dari rahin, akan tetapi didalam fatwa disebutkan bahwasanya marhun boleh untuk dimanfaatkan oleh murtahin namun dalam batas sebagai ganti atas pemeliharaan dan penyimpanan marhun, sedangkan dalam prakteknya terdapat jangka waktu minimal dalam pemanfaatan lahan yang diminta oleh murtahin kepada rahin karena tergantung dari besar nominal hutang yang diinginkan rahin, sehingga semakin besar nominal hutang yang diminta maka semakin lama pula jangka waktu yang diminta untuk pengerjaan lahan tersebut.

Sehingga jika kita lakukan komparasi praktek yang ada di lapangan dengan fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 ada beberapa poin yang tidak sesuai dengan fatwa tersebut, setidaknya terdapat 3 poin yang menjadi pembeda yaitu: 1) Marhun dan manfaatnya menurut fatwa merupakan hak sepenuhnya dari rahin, sedangkan dalam prakteknya marhun beserta manfaatnya merupakan hak dari murtahin 2) Pemeliharaan dan pemanfaatan oleh marhun dapat dilakukan oleh murtahin dalam fatwa diperbolehkan namun hanya sebatas sebagai ganti atas pemeliharaan dan penyimpanan marhun, praktek yang terjadi adalah pemeliharaan dan pemanfaatan diminta sepenuhnya oleh murtahin selama jangka waktu pemberian hutang tersebut. 3) Besar biaya pemeliharaan marhun didalam fatwa tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman yang diminta oleh rahin, namun dalam prakteknya lamnya jangka waktu pengerjaan lahan ini juga didasarkan dari nominal hutang yang diminta rahin.

Sehingga setelah melakukan pengkajian dari praktek yang ada di lapangan dengan fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tidak semua poin dari fatwa tersebut yang tidak sesuai di lapangan ada beberapa kesesuaian seperti penjualan marhun apabila telah melewati jatuh tempo dan rahin tidak dapat melunasi hutangnya dapat dilakukan dengan penjualan marhun untuk melunasi hutangnya dan apabila terdapat sisa merupakan hak dari rahin, namun fenomena ini sangat jarang terjadi karena jika telah melewati jatuh tempo murtahin masih dapat untuk memanfaatkan lahan tersebut sampai hutang rahin kepada murtahin telah dibayar lunas.

Praktek yang terjadi di desa manggunrejo akad ini dapat diinisiasi oleh setiap pihak baik rahin maupun murtahin dengan menawarkan kepada para pihak. Berikut ini tahapan pelaksanaan akad di desa Manggunrejo: 1) Pemilik lahan dapat menawarkan lahan sawahnya untuk digadaikan kepada penggarap dengan nominal hutang yang telah ditetapkan oleh pemilik beserta jangka waktu yang diinginkan pemilik. Selain pemilik lahan, pihak penggarap dapat mengajukan penawaran juga terhadap pemilik lahan dengan nominal hutang dan jangka waktu yang diinginkan penggarap lahan, sehingga inisiator dapat bermula dari pemilik lahan maupun penggarap 2) Setelah menerima penawaran, maka kedua belah pihak akan melakukan pertemuan maka akan terjadi negosiasi antara kedua belah pihak membahas luas lahan, nominal hutang, dan jangka waktu dari pelaksanaan akad ini. 3) Jika telah tercapai kata sepakat maka pertemuan akan dilanjutkan di kantor desa untuk menuliskan surat pernyataan jual gadai sawah dengan diketahui oleh kepala desa. 4) Selanjutnya pemilik lahan akan mendapatkan pinjaman dari penggarap dan penggarap dapat mengerjakan lahan yang dimaksud dalam akad tersebut. 5) Jika sudah mencapai jangka waktu yang telah disepakati

Penawaran yang dilakukan rahin dan murtahin meliputi luas lahan yang di jaminkan hak penggunaannya, jumlah nominal pinjaman yang diberikan oleh murtahin kepada rahin, dan jangka waktu pelaksanaan akad gadai ini. Setelah terjadi kesepakatan antara rahin dan murtahin maka rahin melaksanakan laporan kepada pihak desa jika lahan tersebut akan digadaikan, dan jika lahan sebelumnya dalam akad gadai dengan pihak sebelumnya maka harus diselesaikan terlebih dahulu untuk dapat dilaksanakannya akad gadai yang baru ini, sehingga satu lahan tidak dapat dijadikan jaminan 2 akad gadai, selain itu dengan diketahui pihak desa maka status tanah dan kepemilikan tanah tersebut dapat diketahui sehingga meminimalisir terjadinya praktek penipuan oleh orang-orang yang tidak bertanggung jawab.

Jangka waktu akad ini memiliki variasi mulai dari 1 tahun bahkan hingga 10 tahun, namun adakalanya rahin tidak dapat mengembalikan pinjaman yang diberikan tepat pada waktunya, sehingga dalam prakteknya murtahin masih berhak untuk memanfaatkan lahan tersebut hingga rahin dapat melunasi hutangnya kepada murtahin, dan apabila rahin tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut maka lahan dapat dijual dengan persetujuan rahin, apabila dari hasil penjualan tersebut terdapat sisa dana maka sisanya tersebut harus dikembalikan dan apabila hasil penjualan tersebut tidak dapat menutupi pinjaman tersebut maka rahin wajib mengembalikan kepada murtahin.

Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa praktek hutang piutang dengan sistem gadai merupakan akad hutang piutang antara murtahin dan rahin, dimana murtahin akan meminta jaminan sebidang lahan pertanian untuk dikelola atau dikerjakan selama periode hutang tersebut belum dilunasi oleh pemilik lahan dengan hasil atas penggarapan lahan tersebut akan diambil seratus persen oleh murtahin dengan alasan sebagai ganti bunga atas pinjaman pemilik lahan kepada murtahin. Dalam perspektif hukum Islam menyatakan bahwa dasar dari akad hutang piutang dan juga gadai adalah murni untuk tolong menolong, bukan untuk mengambil keuntungan dari kesusahan pemilik lahan, dan termasuk dalam Riba nasi'ah dimana termasuk riba yang membayarnya atau penukarannya berlipat ganda karena waktunya diundurkan, sedangkan riba fadli semata-mata berlebihan pembayaran, baik sedikit maupun banyak. Semakin lama pemilik lahan melakukan pelunasan atas hutangnya maka semakin lama penggadai berhak atas pengolahan lahan yang dijadikan jaminan tersebut. Pandangan Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 yang menjadi point ketidak sesuaian adalah pada point pemanfaatan marhun oleh murtahin yang dalam hal ini marhunnya adalah sebidang tanah yang dapat dimanfaatkan untuk diambil hasilnya sampai rahin melunasi hutang yang telah diberikan murtahin kepada rahin sesuai yang telah diperjanjikan di awal dengan mengetahui kepala desa. Dengan adanya ketidaksesuaian dengan Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 maka dapat kami simpulkan bahwasanya Praktek Hutang piutang dengan sistem gadai sawah tidak sesuai dengan norma hukum yang ada pada Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002.

Berdasarkan permasalahan yang kami angkat diatas, penulis memiliki beberapa saran terkait fenomena tersebut memberlakukan sistem syirkah atau mudlhorobah antara pemilik lahan dengan penggarap, dimana pemilik lahan dan penggarap akan melakukan kerjasama yang pembagian tugasnya dapat dituangkan dalam perjanjian. Sehingga pemilik lahan masih memiliki bagian atas usaha diatas lahannya tersebut. Apabila dalam

keadaan mendesak, maka penggaden dapat memberikan pinjaman secara Cuma-Cuma kepada pemilik lahan, dan melakukan usaha dilahan penggutang dengan kompensasi hasil yang harus dibagi antara pemilik lahan dengan penggaden sesuai dengan kontribusi atas penggarapan lahan tersebut.

Daftar Pustaka

- Afandi, Yazid. *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga /keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu 6*. Damasku: Daarul Fikr, 2007
- Burhanuddin. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010
- Dimyauddin, Djuwaini. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008
- Hendi, Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Al-atsqalani, Ibnu Hajar. *Bulughul Maram min 'Adillati Ahkam*. Terj. M. Zainal Arifin. Jakarta: Khatulistiwa Press, 2014
- Imam An-Nawawi. *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab 16*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2015
- Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011
- Wardi Musclih, Ahmad. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqih Muamalah)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001
- Syafe'i, Rahmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2001
- Sugiyono. *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian suatu pendekatan Praktikum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010