

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Letak Geografis Desa Buaran di Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Desa Buaran merupakan salah satu desa di Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah. Desa Buaran memiliki luas 512,00 ha yang penggunaannya meliputi lahan sawah seluas 61,00 ha, lahan kering seluas 260,00 ha, perkebunan seluas 73,00 ha, dan ruang publik seluas 118,00 ha. Desa Buaran terletak 5,00 km dari ibu kota kecamatan dan 30,00 km dari ibu kota kabupaten. Secara geografis Desa Buaran berbatasan dengan beberapa desa dan kecamatan, yaitu bagian utara berbatasan dengan Desa Pule dan Kecamatan Batelit. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Singorojo dan Kecamatan Welahan. Sedangkan sebelah timur berbatasan dengan Desa Muryolobo dan Kecamatan Nalumsari. Kemudian sebelah barat berbatasan dengan Desa Ngroto dan Kecamatan Kalinyamat. Desa Buaran terdiri dari 4 Dusun yaitu Dusun Krajan, Dusun Karangpanas, Dusun Kedungombo dan Dusun Kepel. Desa Buaran memiliki jumlah penduduk sebanyak 6228 orang yang terdiri dari jumlah laki-laki sebanyak 3214 orang dan jumlah perempuan sebanyak 3014 orang. Sementara jumlah kepala keluarga di Desa Buaran sebanyak 2073 KK dengan kepadatan penduduk sebesar 936,48 per KM.¹

2. Keadaan Pendidikan

Tingkat pendidikan warga Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara tergolong rendah, karena masyarakat Desa Buaran mayoritas lulusan Sekolah Dasar dengan jumlah 1.957 orang. Selain itu sedikit yang melanjutkan ke jenjang sarjana karena dengan alasan faktor *financial* dan kurangnya kesadaran minat dalam

¹Daftar Potensi Desa dan Kelurahan Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Tahun 2021.

melanjutkan ke perguruan tinggi. Kebanyakan dari mereka setelah lulus SMA atau sederajat mereka memilih untuk bekerja sebagai buruh pabrik dan bahkan juga ada yang menikah di usia muda. Oleh karena itu perlu adanya peningkatan dan kemajuan terhadap pendidikan di Desa Buaran.²

3. Keadaan Mata Pencaharian Masyarakat Buaran

Tabel 4. 1 Mata Pencaharian masyarakat Desa Buaran

| No | Jenis Mata Pencaharian | Laki-Laki | Perempuan |
|-----------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 1. | Petani | 1.050 orang | 892 orang |
| 2. | Buruh tani | 770 orang | 525 orang |
| 3. | Buruh harian lepas | 410 orang | 450 orang |
| 4. | Wiraswasta | 425 orang | 330 orang |
| 6. | Guru | 14 orang | 16 orang |
| | Jumlah | 2.669 orang | 2.213 orang |

Sumber: Buku Profil Desa Buaran 2021³

Tabel diatas menunjukkan masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara mata pencahariaannya bermacam-macam, namun mayoritas penduduknya bekerja sebagai petani yaitu sebanyak 1.050 laki-laki dan 892 perempuan. Kemudian, mata pencaharian penduduk terbanyak kedua yaitu pekerja pertanian, total 770 orang laki-laki dan jumlah perempuan sebanyak 525 orang. Sementara profesi buruh harian lepas berjumlah 410 orang laki-laki dan 450 orang perempuan. Selain itu, banyak masyarakat Desa Buaran yang mata pencahariaannya wiraswasta dengan jumlah 425 orang laki-laki, 330 orang perempuan, serta juga terdapat yang berprofesi sebagai guru sebanyak 14 oarang laki-laki dan perempuan sebanyak 16 orang.

² Bapak Mustofa, (Carik Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Kantor Balai Desa Buaran, 10 Agustus 2022 Pukul 10.03 WIB.

³ Daftar Potensi Desa dan Kelurahan Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Tahun 2021.

Banyaknya masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara yang dominan sebagai petani menjadi sebab terjadinya awal hutang piutang dengan jaminan tanah. Dimana tanah merupakan sumber penghasilan sekaligus barang berharga yang dimiliki oleh para petani, maka tanahlah yang tepat untuk dijadikan barang jaminan dalam berhutang dan seseorang yang berhutang adalah penduduk yang mempunyai tanah, sedangkan pihak pemberi utang juga sebagai seorang petani yang membutuhkan tanah untuk dikelola.

4. Keadaan Keagamaan

Masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara mayoritas beragama Islam. Dapat dilihat adanya sarana prasarana ibadah di Desa Buaran yaitu terdapat 5 masjid dan 22 mushalla di Desa Buaran. Tingkat kondisi keagamaan di wilayah Desa Buaran sangat kuat, keadaan ini dapat dilihat dari aktivitas keagamaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran seperti kegiatan mengaji rutin di rumah ibu-ibu, kegiatan yasinan rutin di rumah bapak-bapak, yasinan dan tahlilan mushalla atau di masjid, serta PKK.⁴ Selain itu, juga banyak pula masyarakat Desa Buaran melaksanakan shalat berjamaah ke masjid dan mushalla yang mana sudah menjadi kewajiban umat islam untuk melakukan shalat sebagai makhluk Allah.

5. Keadaan Ekonomi

Tingkat perekonomian penduduk Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara kebanyakan tingkat ekonominya tergolong menengah ke bawah. Mayoritas mata pencaharian penduduk desa Buaran sebagai petani, selain itu juga ada yang berprofesi sebagai buruh tani, swasta, buruh harian lepas (buruh pabrik). Masyarakat Desa Buaran juga terdapat beberapa yang memiliki usaha yang terdiri dari usaha konveksi dan mebel. Banyaknya lahan pertanian yang mana kaya akan sumber daya alam

⁴ Daftar Potensi Desa dan Kelurahan Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Tahun 2021.

yang tinggi dan mempunyai potensi yang besar mengakibatkan banyaknya masyarakat Desa Buaran menggantungkan hidupnya dari penghasilan bertani dan berkebun.⁵

Hasil yang diperoleh dari pertanian sangatlah melimpah, yang meliputi hasil tanaman singkong, tanaman kencur, pepohonan, dan padi. Apabila hasil tanaman tersebut dijual akan memiliki nilai jual yang tinggi, sehingga hal ini mengakibatkan penduduk tertarik untuk membeli atau menyewa tanah melalui transaksi hutang piutang ataupun gadai dengan jaminan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Buaran yang membutuhkan uang secepatnya.

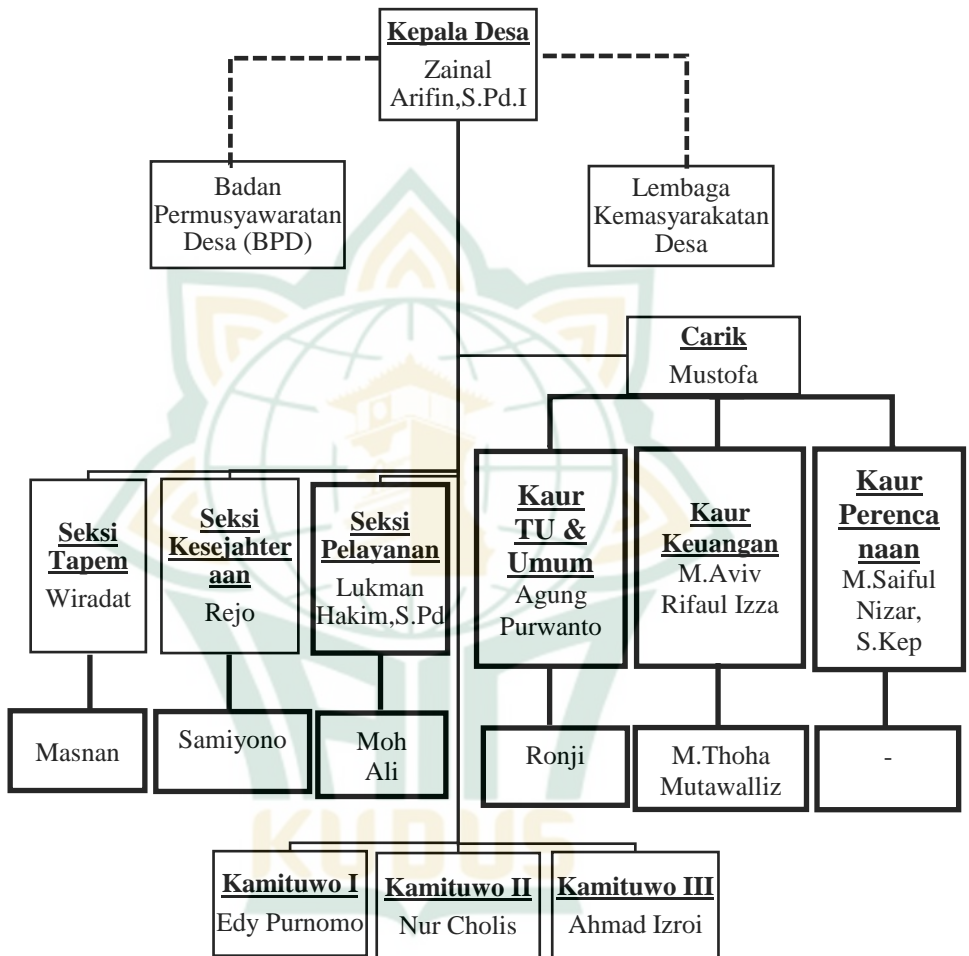
6. Struktur Organisasi Dan Pemerintahan Desa Buaran Mayong Jepara

Desa Buaran terdiri dari 5 Rukun Warga (RW) dan 43 Rukun Tentangga (RT). Terdapat beberapa lembaga pemerintahan di Desa Buaran yaitu Badan Permusyawaratan Desa (BPD), Lembaga Kemasyarakatan Desa (LKMD), Badan Usaha Milik Desa (BUMDES), PKK, dan Karang Taruna. Perangkat pemerintahan Desa Buaran terdiri 1 orang Kepala Desa, 1 orang sekretaris (Carik), 3 orang kepala urusan dan juga wakilnya, 3 orang seksi beserta wakilnya, dan 3 orang kamituwo.⁶

⁵ Bapak Mustofa, (Carik Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Kantor Balai Desa Buaran, 10 Agustus 2022 Pukul 10.02 WIB.

⁶ Daftar Potensi Desa dan Kelurahan Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara Tahun 2021.

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Dan Tata Pemerintahan Desa Buaran



B. Deskripsi Data Penelitian

1. Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah Di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Utang piutang menjadi salah satu alternatif warga Buaran untuk memperoleh pinjaman. Salah satunya adalah utang piutang dengan menjaminkan tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran. Dalam praktek

utang piutang jenis ini, penerima utang menyerahkan tanah kepada pemberi utang sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman. Pada sistem utang piutang tersebut, pihak yang berhutang mendapatkan uang dan orang yang memberi utang mendapatkan tanah baik berupa tanah sawah atau tanah pertanian. Dalam hal ini, tanah berpindah tangan kepada pemberi utang hanya berupa fisik tanpa disertai dengan sertifikat tanah. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan dikelola dan dimanfaatkan oleh pihak pemberi pinjaman dengan jangka waktu tertentu sampai pihak yang berhutang bisa melunasinya. Kemudian jika jangka waktu tempo yang disepakati telah tiba, pihak penerima utang harus membayar utangnya yang jumlahnya sama saat meminjamnya.

Praktik utang piutang tersebut sudah menjadi kebiasaan di masyarakat Desa Buaran dalam memenuhi kebutuhannya, termasuk kebutuhan yang mendesak. Apabila ada kebutuhan uang yang mendesak dengan jumlah yang besar, maka tanahlah yang mereka jaminkan dalam berhutang, karena barang berharga yang bernilai tinggi yang dimiliki oleh masyarakat adalah tanah. Transaksi utang piutang tersebut merupakan urusan pribadi dan hanya disepakati oleh pihak keduanya yaitu pihak pemberi hutang dan pihak yang berhutang tanpa melibatkan pihak perangkat desa.⁷

Mata pencaharian masyarakat Desa buaran mayoritas sebagai petani yang bergantung pada hasil panen untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Apabila mereka memerlukan uang dengan jumlah yang besar dalam keadaan darurat, mereka terpaksa utang kepada kerabat atau tetangga. Pada dasarnya masyarakat yang melakukan transaksi utang tidak hanya terdiri dari penduduk yang kurang mampu namun juga terdapat penduduk dari golongan mampu. Transaksi utang piutang yang mereka lakukan adalah utang piutang yang disertai dengan menyerahkan harta benda berharga berupa tanah sebagai jaminannya. Dengan tanah mereka bisa memperoleh

⁷ Bapak Mustofa, (Carik Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Kantor Balai Desa Buaran, 10 Agustus 2022 Pukul 10.03 WIB.

pinjaman, karena tanah memiliki potensi yang tinggi. Dengan demikian, hal tersebut bisa menarik kepercayaan dari pemberi utang agar bersedia meminjam uang meskipun dalam jumlah besar.

Seperti halnya transaksi utang piutang yang dilakukan oleh Ibu Marti (pihak berhutang) dengan Ibu Turikah (pihak pemberi hutang). Ibu Marti merupakan seorang ibu rumah tangga dan juga berprofesi sebagai penjahit. Pada wawancara ini, Ibu Marti mengatakan bahwa alasan melakukan praktik hutang piutang ini karena untuk menambah biaya nikah anaknya yang mana biaya nikah membutuhkan dana yang besar. Untuk mendapatkan uang dengan cepat, mudah dan tanpa susah, Ibu Marti terpaksa meminjam uang kepada tetangganya yang bernama Ibu Turikah dengan menyertakan tiga (3) bidang tanah sebagai jaminannya. Adanya barang berharga yang berupa tanah, jika dijadikan sebagai jaminan dalam berhutang maka akan mendapat pinjaman uang dengan jumlah yang besar.

Pada transaksi ini Ibu Marti berhutang uang kepada Ibu Turikah senilai Rp 20.000.000 selama tiga tahun, yang mana setelah tiga tahun Ibu Marti harus membayar hutangnya dan tanah jaminan akan kembali ke tangan Ibu Marti. Dalam transaksi hutang piutang tersebut, Ibu Marti beserta suaminya mendatangi rumah Ibu Turikah, mereka mengemukakan niatnya jika ingin berhutang uang sebesar Rp20.000.000,00 dengan jaminan berupa tanah tiga bidang selama tiga tahun. Tanah yang berstatus sebagai jaminan dikelola Ibu Turikah dan Ibu Marti tidak punya hak untuk mengelola serta memanfaatkannya. Hasil dari tanah jaminan sepenuhnya milik Ibu Turikah tanpa bagi hasil dengan Ibu Marti. Pemanfaatan terhadap tanah jaminan tersebut disertai persetujuan Ibu Marti, meskipun terdapat rasa keterpaksaan.⁸

Dalam aqad tersebut di hadiri oleh dua saksi yaitu anak Ibu Turikah yang sudah balig dan suami Ibu Marti. Pada perjanjian tersebut, ketika jatuh tempo Ibu Marti

⁸ Ibu Marti, (Penerima Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Marti, 11 Agustus 2022 Pukul 19.15 WIB.

belum siap membayar utangnya. Maka dari itu Ibu Marti meminta keringanan kepada Ibu Turikah agar waktu pelunasan diperpanjang hingga Ibu Marti mampu membayar utangnya. Selama perpanjangan waktu tersebut, tanah tetap dikelola dan dimanfaatkan oleh Ibu Turikah dan perjanjian ini masih berjalan hingga sekarang. Adanya perjanjian utang piutang ini Ibu Marti merasa dirugikan karena tanah dijadikan sebagai sumber penghasilan kini telah dimanfaatkan oleh Ibu Turikah. Disamping itu, Ibu Marti juga merasa senang dengan adanya perjanjian utang piutang ini, karena bisa mendapatkan pinjaman uang untuk biaya nikah anaknya.⁹

Ibu Turikah merupakan seorang ibu rumah tangga sekaligus seorang petani. Sebagai pihak pemberi utang, Ibu Turikah menerangkan bahwa alasan melakukan transaksi ini karena kasihan kepada Ibu Marti dan merasa mampu serta ingin mencari keuntungan dari tanah jaminan. Dalam transaksi ini Ibu Marti datang kerumahnya dan meminta tolong agar mau meminjamkan uang sebesar Rp20.000.000,00 dengan jaminan 3 bidang tanah dalam waktu 3 tahun lamanya. Pada utang piutang ini, tanah jaminan dikelola serta dimanfaatkan tanpa bagi hasil dengan Ibu Marti oleh Ibu Turikah meminta tanah yang dijadikan jaminan bisa di kelola serta dimanfaatkan olehnya.

Selama tiga tahun tanah tersebut berada di tangan Ibu Turikah dan dimanfaatkannya tanpa bagi hasil dengan Ibu Marti. Namun Ibu Turikah memberi uang sebagai ganti bayar pajak tanah. Dalam akad tersebut ada syarat dari Ibu Turikah bahwa tanah jaminan dikelola dan seluruh hasilnya diambil oleh Ibu Turikah. Pada wawancara ini, Ibu Turikah mengatakan jika tidak dikelola dan dibiarkan saja, Ibu Turikah tidak bersedia meminjamkan uang dalam jumlah besar. Sudah jadi kebiasaan bahwa barang jaminan seperti lahan itu dikelola oleh pihak yang menerima jaminan. Mengenai jangka waktu pembayaran utang ditentukan oleh pihak yang memberi jaminan namun juga

⁹ Ibu Marti, (Penerima Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Marti, 11 Agustus 2022 Pukul 19.15 WIB.

sesuai dengan kesepakatan bersama. Pada saat aqad tersebut berlangsung dan telah sepakat, Ibu Turikah langsung memberikan uangnya dan otomatis tanah jaminan sudah menjadi haknya Ibu Turikah. Dari hutang piutang ini, Ibu Turikah tidak merasa rugi, bahkan merasa diuntungkan. Sebab hasil mengelola tanah jaminan yang beliau tanami singkong, bisa meraih untung yang lebih dari uang yang dipinjamkan ke Ibu Marti dalam dua kali panen singkong.

Ketika tiba waktunya jatuh tempo, Ibu Marti harus melunasi utangnya sebesar uang pokok dan jika Ibu Marti belum bisa melunasi utangnya, maka tanah tersebut masih dikelola oleh Ibu Turikah sampai Ibu Marti sanggup membayar utangnya. Proses utang piutang tersebut disepakati pihak keduanya dan di hadiri oleh anak Ibu Turikah yang sudah balig dan suami Ibu Marti. Namun pada waktu jatuh tempo Ibu Marti belum mampu membayarnya dan meminta perpanjangan waktu sampa sanggup membayarnya. Perpanjangan waktu tersebut disetujui Ibu Turikah, karena dengan begitu Ibu Turikah masih bisa memanfaatkan tanah jaminan tersebut, sehingga dapat mendapatkan untung yang lebih banyak. Perjanjian utang piutang tersebut masih berjalan hingga sekarang.¹⁰

Kemudian masyarakat lainnya yang melakukan transaksi utang dengan jaminan tanah yaitu Bapak Patno (penerima utang) dengan Bapak Narwi (pemberi utang). Bapak Patno selaku pihak yang berhutang mengatakan bahwa, Bapak Patno melakukan transaksi utang piutang karena ingin membayar utang. Sedangkan harta yang dimilikinya hanya tanah, sehingga tanahlah yang di jaminkan kepada Bapak Narwi yang rumahnya berada disampingnya. Uang yang dipinjam Bapak Patno berjumlah Rp15.000.000,00 dengan waktu dua tahun. Dalam transaksi tersebut, Bapak Patno langsung mendatangi rumah Bapak Narwi untuk meminjam uang. Bapak Patno berniat meminjam uang Rp 15.000.000,00

¹⁰ Ibu Turikah (Pemberi Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Turikah, 12 Agustus 2022 Pukul 09.10 WIB.

dengan agunan tanah 3 bidang selama 2 tahun. Bapak Narwi pun menyetujui kesepakatan tersebut. Selama 2 tahun tanah yang dijaminakan akan dikelola dan dimanfaatkan oleh bapak Narwi dan tidak ada pembagian hasil, namun pajak atas tanah jaminan tersebut ditanggung oleh Bapak Narwi. Pemanfaatan jaminan oleh pihak penerima jaminan sudah menjadi aturan atau sistem dalam praktik utang piutang tersebut. Jika tiba jatuh tempo, Bapak Patno harus mengembalikan uang yang dipinjam yaitu senilai Rp15.000.000,00 dan tanah akan kembali ditangganya.

Pemanfaatan jaminan tanah tersebut disertai persetujuan dan juga disepakati bersama antara Bapak Narwi dengan Bapak Patno. Menurut Bapak Patno mengenai praktik hutang dengan agunan tanah yang beliau lakukan ini merasa dirugikan, sebab beliau harus membayar utang yang nominalnya sama dengan uang pokok yaitu Rp15.000.000,00. Sedangkan Bapak Narwi dapat untung dari pemanfaatan tanah jaminan. Dalam transaksi utang piutang tersebut disaksikan oleh istri Bapak Narwi dan istri Bapak Patno.¹¹

Pada wawancara dengan Bapak Narwi yang merupakan pihak pemberi utang, beliau mengatakan bahwa melakukan praktik utang piutang tersebut karena ingin menolong Bapak Patno. Di samping itu, beliau juga mengatakan sebagai bentuk usaha pertanian yang dapat menghasilkan keuntungan. Pada transaksi ini, Bapak Patno datang kerumah untuk minta tolong dengan berhutang uang sebesar Rp 15.000.000,00 dan jaminan tanah selama 2 tahun. Perjanjian ini terdapat syarat yang disepakati oleh kedua orang yaitu jangka waktu membayar, tanah berpindah tangan secara fisik ke Bapak Narwi dan dimanfaatkan oleh Bapak Narwi, serta hasil tanah seutuhnya akan jatuh kepada Bapak Narwi selaku pihak penerima jaminan. Sudah menjadi kebiasaan tanah jaminan tersebut dikelola dan dimanfaatkan oleh pemberi utang, karena jika tidak di kelola akan mubazir dan tanah

¹¹ Bapak Patno (Penerima Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Patno, 13 Agustus 2022 Pukul 08.30 WIB.

tersebut akan tidak terurus. Dalam transaksi utang piutang ini, pajak tanah ditanggung oleh Bapak Narwi, meskipun surat tanah berada di Bapak Patno.

Setelah sepakat, Bapak Narwi memberi uang kepada Bapak Patno dan setelah penyerahan uang tersebut tanah yang dijadikan jaminan jatuh ke tangan Bapak Narwi. Atas adanya jenis transaksi ini, menurut Bapak Narwi tidak ada yang dirugikan bahkan memberikan keuntungan. Dari pemanfaatan lahan jaminan yang Bapak Narwi tanami singkong ternyata membuahkan hasil bagi Bapak Narwi, karena dalam sekali panen Bapak Narwi bisa meraih lebih banyak keuntungan daripada uang pinjaman ke Bapak Patno. Perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah ini dihadiri oleh 2 saksi yaitu istri dari Bapak Patno dan istri Bapak Narwi. Pada praktik utang piutang ini terdapat perpanjangan waktu apabila pihak penerima utang belum bisa membayar utangnya. Tanah tetap dikuasai pihak pemberi utang hingga pihak penerima utang sanggup membayarnya.¹²

Selanjutnya hasil wawancara dengan Ibu Tasmiah (penerima utang) dan Bapak Sukandar (pemberi utang). Ibu Tasmiah merupakan seorang ibu rumah tangga yang kehidupan ekonominya terbilang mampu. Disaat kondisi perekonomiannya menurun, datanglah masalah yang harus dihadapi oleh Ibu Tasmiah. Masalah tersebut adalah masalah seputar keuangan, dimana Ibu Tasmiah membutuhkan uang untuk biaya kuliah anaknya. Selain itu, Ibu Tasmiah juga ditagih pihak Bank untuk segera membayar utangnya. Untuk mengatasi masalah tersebut, Ibu Tasmiah terpaksa hutang kepada tetangganya yaitu bernama Bapak Sukandar dengan menjaminkan tanahnya, sebab tanah adalah benda berharga serta banyak masyarakat yang tertarik dengan lahan pertanian.

Untuk memenuhi kebutuhannya, Ibu Tasmiah meminjam uang senilai Rp 30.000.000,00 selama tiga tahun yang sebelumnya penentuan waktu telah disepakati bersama. Transaksi ini sama dengan diatas, jika setelah

¹² Bapak Narwi (Pemberi Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Narwi, 13 Agustus 2022 Pukul 19.20 WIB

waktu yang disepakati berakhir, penerima utang harus membayar utangnya, dengan begitu tanah jaminan akan kembali ke pemilik jaminan.¹³Dalam perjanjian tersebut, Ibu Tasmiah menawarkan tanahnya dengan mendatangi rumah Bapak Sukandar bersama suaminya. Ibu Tasmiah mengungkapkan tujuannya yang ingin utang uang sebesar Rp30.000.000,00. Hutang tersebut disertai dengan tawaran jaminan berupa 3 bidang tanah dalam waktu 3 tahun. Penawaran tersebut diterima oleh Bapak Sukandar. Dengan persetujuan Ibu Tasmiah, lahan yang berstatus sebagai barang jaminan dimanfaatkan oleh pihak penerima jaminan tanpa adanya bagi hasil. Setelah 3 tahun tanah dimanfaatkan oleh Bapak Sukandar, Ibu Tasmiah harus mengembalikan uang yang dipinjam yaitu berjumlah Rp30.000.000,00. Lalu lahan jaminan tersebut kembali dikuasai oleh Ibu Tasmiah selaku pemilik jaminan.

Praktik hutang piutang ini dihadiri oleh 2 saksi yaitu istri dari Bapak Sukandar dan Bapak Kuat (suami Ibu Tasmiah). Ibu Tasmiah merasa tidak dirugikan atas praktik utang piutang dengan jaminan tanah ini. Ibu Tasmiah mengatakan kalau praktik ini sama-sama memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak, meskipun tingkat keuntungannya lebih besar pihak pemberi hutang dibandingkan penerima hutang. Namun hal tersebut tidak membuat Ibu Tasmiah kecewa, sebab adanya transaksi ini beliau merasa terbantu dan bisa memenuhi kebutuhannya.¹⁴

Bapak Sukandar merupakan seorang petani dan juga seorang perantauan. Sebagai seorang pemberi pinjaman, Bapak Sukandar menjelaskan bahwa alasan melakukan transaksi utang piutang karena ingin menolong sesama tetangga. Selain itu, juga bermaksud untuk mencari keuntungan dari mengelola tanah jaminan yang bisa dijadikan sebagai sumber penghasilan dalam dunia usaha bertani. Dengan menghutangi Ibu Tasmiah, Bapak

¹³ Ibu Tasmiah (Penerima Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Tasmiah, 14 Agustus 2022 Pukul 19.10 WIB.

¹⁴ Ibu Tasmiah (Penerima Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Tasmiah, 14 Agustus 2022 Pukul 19.10 WIB.

Sukandar akan mendapatkan hak kuasa penuh atas tanah jaminan. Dengan begitu, Bapak Sukandar bisa mengelolanya dengan menanam singkong, dimana singkong mempunyai nilai jual tinggi dibandingkan tanaman lainnya.

Pada praktik tersebut, Ibu Tasmiah beserta suaminya (Bapak Kuat) datang kerumah Bapak Sukandar dengan tujuan minta tolong dan yang ingin meminjam uang sebanyak Rp30.000.000,00 dengan jaminan 3 petak tanah dengan waktu 3 tahun. Bapak Sukandar bersedia dengan tawaran tersebut dan langsung memberikan uang yang diminta serta tanah yang dijadikan jaminan diserahkan oleh pihak pemberi jaminan. Tanah tersebut dimanfaatkan oleh Bapak Sukandar dan tidak ada bagi hasil dengan pihak pemberi jaminan. Pemanfaatan terhadap tanah jaminan sudah disyaratkan oleh Bapak Sukandar, namun hal ini sudah menjadi aturan dan praktik hutang piutang tersebut. Pada praktik ini, pajak tanah jaminan dibayar oleh Bapak Sukandar selaku pihak yang telah memanfaatkan tanah jaminan.¹⁵

Atas pemanfaatan tanah jaminan, Bapak Sukandar mendapat untung yang keuntungannya lebih dari uang yang dipinjamkan. Perjanjian tersebut tanpa melibatkan pihak desa maupun bukti tertulis, akan tetapi terdapat saksi yaitu Bapak Kuat (suami Ibu Tasmiah) dan istri Bapak Sukandar. Kemudian terkait penyelesaiannya sama seperti diatas yaitu apabila waktu yang diperjanjikan itu habis, penerima utangnya harus membayar hutangnya yang nominalnya sama dengan uang pokok. Jika pihak penerima hutang belum mampu membayarnya maka ada perpanjangan waktu untuk membayar hutang dan tanah jaminan masih dikuasai oleh penerima jaminan.¹⁶

Praktik utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran terjadi adanya inisiatif dari penerima utang yang menawarkan tanahnya untuk mendapatkan pinjaman dari

¹⁵ Bapak Sukandar (Pemberi Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Sukandar, 15 Agustus 2022 Pukul 19.25 WIB.

¹⁶ Bapak Sukandar (Pemberi Utang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Sukandar, 15 Agustus 2022 Pukul 19.25 WIB.

pemberi utang untuk mencukupi kebutuhannya. Pada dasarnya pemberi utang melakukan praktik utang piutang dengan jaminan tanah bukan hanya karena rasa kasihan dan ingin tolong menolong sesama manusia, akan tetapi karena ingin mendapat keuntungan dari perjanjian tersebut. Praktik utang piutang dengan jaminan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara menyebabkan penguasaan tanah berpindah tangan terhadap pihak pemberi utang secara utuh. Pemandahan tersebut tidak disertai dengan penyerahan sertifikat tanah, akan tetapi hasil sepenuhnya dari tanah tersebut yang dikelola menjadi milik pihak pemberi utang. Selama perjanjian berlangsung, pihak penerima utang tidak punya hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dan juga tidak berhak memperoleh hasil dari tanah tersebut. Jika pihak pemberi utang memberi bagian, itu hanya sebagai uang ganti untuk biaya membayar pajak tanah tersebut.

Dalam perjanjian utang piutang ini, ketika waktu yang sepakati telah tiba pihak penerima utang harus membayar utangnya secara lunas dengan jumlah yang sama saat meminjamnya. Apabila penerima utang belum mampu membayar utangnya, maka tanah yang dijadikan jaminan tetap dikuasai oleh pihak pemberi utang hingga penerima utang membayar utangnya. Oleh karena itu, terdapat beberapa penerima utang yang meminta perjanjian utang piutang tersebut diperpanjang. Namun, jika pihak penerima utang sudah mampu mengembalikan tanahnya sebelum waktu yang telah dijanjikan, maka hal itu tidak bisa dilakukan, karena pihak yang berhutang dapat membayar utangnya pada saat berakhirnya kontrak sesuai dengan kesepakatan yang disepakati bersama. Adapun batas waktu pembayaran utang selama 3 tahun dan juga ada yang 2 tahun, tergantung pihak penerima utang menawarkan berapa lama jangka waktunya dan juga atas kesepakatan bersama. Utang-piutang ini telah dilaksanakan secara perorangan dan kekeluargaan, tidak melibatkan pihak Desa dan dalam prosesnya terdapat beberapa saksi yang menyaksikannya.

2. Pendapat Tokoh Masyarakat Desa Buaran Terhadap Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah di Desa Buaran

Adapun hasil wawancara peneliti dengan tokoh masyarakat Desa Buaran terkait pandangan terhadap praktik utang piutang dengan agunan tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat Buaran yang mana dalam transaksi utang piutang tersebut tanah dikelola dan dimanfaatkan oleh pemberi pinjaman. Menurut salah satu tokoh masyarakat di Desa Buaran bernama Bapak Mahfudon yang merupakan seorang tokoh masyarakat dan juga tokoh agama Desa Buaran beliau mengemukakan bahwa utang piutang dengan jaminan tanah yang mana tanahnya dikelola dan dimanfaatkan oleh pemberi utang pada dasarnya dilakukan karena dana dalam jumlah besar sangat dibutuhkan, sehingga masyarakat berhutang kepada tetangga atau kerabat dengan disertai jaminan tanah, dan banyak penerima jaminan memanfaatkan barang jaminan tersebut tanpa memberikan bagian kepada pemberi jaminan. Dalam perjanjian tersebut memang harus adanya persyaratan pemanfaatan tanah dan dikelola oleh penerima jaminan hingga pemberi jaminan membayar utangnya.

Terdapatnya jenis transaksi ini bisa membantu satu sama lain, akan tetapi praktik tersebut telah melanggar ajaran islam, sebab dalam utang piutang tersebut terdapat tuntutan syarat hak pemanfaatan dan pengelolaan tanah dari pihak pemberi utang, maka tidak boleh dilakukan karena terdapat unsur syara' yang mengandung riba dan haram hukumnya. Namun jika pemilik tanah mengizinkan penerima jaminan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah jaminan tersebut maka boleh dilakukan.¹⁷

Selain itu, peneliti juga mewawancarai tokoh masyarakat lainnya yaitu Bapak Sikon selaku tokoh agama dan juga sekaligus berprofesi sebagai guru serta seorang hafiz Qur'an. Beliau mengatakan bahwa praktek berhutang sering dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran dengan menghadirkan tanah sebagai jaminan utang

¹⁷ Bapak Mahfudon (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Mahfudon, 16 Agustus 2022 Pukul 19.15 WIB.

hukumnya ada dua, yaitu pertama, praktik utang piutang tersebut belum sesuai dengan ajaran islam dan haram dilakukan karena mengandung unsur riba. Hal ini disebabkan karena dalam praktik utang piutang tersebut pihak pemberi utang menghutangi orang lain dengan maksud untuk mengambil kemanfaatan atau keuntungan. Kedua, jika syarat mengambil keuntungan atau kemanfaatan hasil tanah tersebut tidak dimasukkan dalam akad atau diucapkan dalam hati oleh pihak pemberi jaminan maka hukumnya boleh dilakukan.¹⁸

Peneliti juga melakukan wawancara kepada Bapak Ali yang merupakan tokoh masyarakat dan juga sekaligus sebagai tokoh agama di Desa Buaran. Mengenai kegiatan utang piutang dengan jaminan yang dibuat masyarakat Desa Buaran, beliau berpendapat bahwa praktik utang piutang tersebut tidak sesuai dengan ajaran islam. Hal itu disebabkan karena pada prinsipnya barang tersebut dijamin, tidak dapat digunakan lagi oleh para pihak penerima jaminan dan yang berhak mengambil keuntungan tanah tersebut adalah pemilik jaminan. Oleh karena itu, dalam utang piutang yang menjaminkan tanah tersebut telah melanggar ajaran islam karena merugikan pihak yang berhutang (pemberi jaminan), sedangkan pihak pemberi utang (penerima jaminan) mendapatkan keuntungan dari pemanfaatan tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Dengan demikian, praktik utang piutang tersebut mengandung riba.¹⁹

Berdasarkan penjelasan dari beberapa tokoh masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara diatas, terdapat dua sudut pandang yang berbeda yaitu kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah dimana tanah itu dikelola serta diambil manfaatnya secara utuh oleh pemberi hutang (penerima jaminan) tanpa bagi hasil kepada pihak pemberi jaminan dan jika jatuh tempo penerima utang (pemberi jaminan) berkewajiban

¹⁸ Bapak Sikon (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Sikon, 19 Agustus 2022 Pukul 19.20 WIB.

¹⁹ Bapak Ali (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Ali, 22 Agustus 2022 Pukul 19.17 WIB.

membayar hutang dengan jumlah yang sama seperti pada saat meminjam, dalam hal tersebut tokoh masyarakat berpendapat jika praktek itu tidak boleh dilakukan karena menyangkut riba.

Dari sudut lain, tokoh masyarakat membolehkan praktik utang piutang tersebut jika pihak pemilik tanah memberikan izin kepada penerima jaminan dalam memanfaatkan tanah jaminan, atau jika syarat pengambilan manfaat hasil tanah tersebut diucapkan dalam hati oleh pihak pemberi jaminan atau tidak dimasukkan dalam aqad.

C. Analisis Data Penelitian

1. Analisis Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Praktik utang piutang yang terjadi di kalangan warga Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara merupakan menggunakan tanah sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan debitur kepada kreditur yang disebut juga penerima jaminan. Dalam praktik ini, pihak yang berhutang mendapatkan uang dan pihak pemberi utang mendapat tanah baik berupa tanah sawah atau tanah pertanian. Tanah yang ditunjuk sebagai jaminan di urus dan di dimanfaatkan oleh pihak pemberi utang dengan jangka waktu tertentu sampai utangnya dilunasi. Adapun jangka waktu pembayaran utang oleh penerima utang yaitu selama 3 tahun dan ada juga yang 2 tahun. Apabila sudah sampai batas waktu yang ditentukan, pihak penerima utang harus membayar utangnya sebesar uang pokok yang telah dipinjam dari pemberi utang.²⁰ Jika pihak penerima utang belum mampu membayar utangnya, maka transaksi diperpanjang dan tanah tetap dikuasai serta dimanfaatkan secara penuh tanpa bagi hasil hingga pihak penerima utang sanggup membayar utangnya.

Dari utang yang didapat dengan jaminan tanah ini, pihak penerima pinjaman menyerahkan jaminan berupa

²⁰ Bapak Mustofa, (Carik Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Kantor Balai Desa Buaran, 10 Agustus 2022 Pukul 10.03 WIB.

tanah secara langsung setelah menerima uang pinjaman dari pihak pemberi utang. Penyerahan tanah jaminan tersebut hanya berupa fisik tanpa disertai dengan surat sertifikat tanah. Selama tanah berpindah tangan ke pihak pemberi utang, tanah dikuasai secara penuh pihak kreditur dan penerima utang tidak berhak mengelola serta memanfaatkannya sampai waktu yang diperjanjikan. Transaksi tersebut dilakukan secara lisan, dengan disaksikan saksi dari kedua belah pihak dan tanpa keterlibatan pemerintah desa.

Transaksi utang piutang dengan agunan tanah pada masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara dilakukan oleh para masyarakat khususnya yang berprofesi sebagai petani yang membutuhkan uang dalam jumlah besar secara cepat untuk kepentingan mendesak seperti biaya nikah, biaya pendidikan, biaya untuk membayar utang, dan lain sebagainya. Sedangkan tujuan dari pihak pemberi utang adalah ingin menolong dan menambah penghasilan dari keuntungan yang didapatkan atas praktik hutang piutang ini.²¹ Namun demikian, adanya transaksi utang piutang seperti ini mengakibatkan kerugian bagi pihak penerima utang dan menguntungkan bagi pihak pemberi utang. Di sini pihak pemberi utang mendapat untung yang besar yaitu dari untung hasil pemanfaatan tanah jaminan dan penerima utang memperoleh uang pembayaran utang dari penerima utang yang jumlahnya tetap utuh.

Praktik utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran menjadi kebiasaan masyarakat, yang mana menjadikan barang berharga berupa tanah sebagai jaminan utang dalam memenuhi kebutuhannya, termasuk kebutuhan yang mendesak. Menurut Sayyid Sabiq, dari sudut pandang syara' suatu obyek yang memiliki nilai harta menjadi agunan untuk hutang, maka yang bersangkutan dapat mengambil utang atau menerima sebagian manfaat dari obyek tersebut, yang mana hal itu

²¹ Ibu Turikah (Pemberi Hutang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Turikah, 12 Agustus 2022 Pukul 09.10 WIB.

disebut *rahn*.²² Maka dari itu, kegiatan hutang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran dalam pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan *rahn* agar sah dan sesuai syariat hukum islam. Adapun ketentuan dan rukun gadai (*rahn*) yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Rukun gadai
 - 1) *Aqid* (pelaku akad) *rahn* adalah *rahin* (pemberi gadai) dan *murtahin* (penerima gadai).
 - 2) *Shigat* berarti ijab dan qabul dalam akad *rahn*.
 - 3) Barang agunan (*marhun*).
 - 4) Utang (*marhun bih*).²³

Dari segi rukun gadai diatas, pelaksanaan kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran sudah sesuai dengan rukun gadai dalam islam. Dimana terdapat 4 rukun gadai yang sudah terpenuhi dalam kegiatan hutang dengan agunan tanah di Desa Buaran, yaitu telah terdapat *rahin*, *murtahin*, *shigat*, jaminan, dan utang. Namun apabila dilihat dari segi syarat *rahn*, syarat pada kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran terdapat syarat yang belum sesuai dengan ketentuan *rahn* dalam hukum islam yaitu sebagai berikut:

- b. Syarat gadai
 - 1) *Aqid* (*Murtahin* dan *Rahin*)

Syarat yang harus dipenuhi bagi mereka yang melakukan transaksi gadai adalah *rahin* dan *murtahin* harus sama-sama dalam keadaan dewasa, berpikiran sehat, dan mempunyai kemauan bebas.²⁴ Pada kegiatan utang piutang yang dilaksanakan oleh masyarakat dengan jaminan tanah di Desa Buaran semua pihak *murtahin* maupun *rahin* telah dewasa dan juga berakal sehat. *Rahin* dan *murtahin* melakukan transaksi tersebut atas keinginan sendiri tanpa

²² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), 123.

²³ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 115.

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 123.

adanya paksaan, dan telah baligh, serta tidak gila. Dalam hal ini *aqid* sudah memenuhi syarat sesuai dengan syariat islam.

2) *Shigat* (ijab dan qabul)

Shigat dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan apabila sudah ada perjanjian gadai antara para pihak.²⁵ Menurut ulama Hanafiyah ketentuan *shighat* tidak dapat diikatkan pada syarat atau masa depan tertentu, karena perjanjian *rahn* seperti perjanjian jual beli. Jika akad diikuti ketentuan tertentu atau mengacu pada masa depan, syarat-syarat itu batal sepanjang akad itu sah.²⁶ *Sighat* pelaksanaan kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran dilakukan secara lisan antara *murtahin dan rahin*.

Pelaksanaan kegiatan muamalah yang terjadi di Desa Buaran belum sesuai dengan syarat *sighat*, dimana terdapat kesepakatan yang mengkaitkan dengan kondisi tertentu atau di masa depan. Seperti halnya praktik yang terjadi pada Ibu Marti dengan Ibu Turikah, dalam transaksi tersebut Ibu Marti berhutang uang kepada Ibu Turikah sebesar Rp20.000.000,00 selama waktu tiga tahun, yang mana setelah tiga tahun Ibu Marti harus membayar hutangnya dan tanah jaminan akan kembali ke tangan Ibu Marti. Dalam transaksi hutang piutang tersebut, Ibu Marti beserta suaminya mendatangi rumah Ibu Turikah, mereka mengemukakan niatnya jika ingin berhutang uang sebesar Rp20.000.000,00 dengan jaminan berupa tanah tiga bidang selama tiga tahun.

Tanah yang berstatus sebagai jaminan dikelola Ibu Turikah dan Ibu Marti tidak punya hak untuk mengelola serta memanfaatkannya.

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 125-126.

²⁶ Shifa Nurul fadhilah, dkk., *Tinjauan Akad rahn Dalam Fikih Muamalah Terhadap Praktik Hutang Piutang Dengan jaminan Sawah*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.6 No.2, (2020), 88.

Hasil dari tanah jaminan sepenuhnya milik Ibu Turikah tanpa bagi hasil dengan Ibu Marti. Pemanfaatan terhadap tanah jaminan tersebut disertai persetujuan Ibu Marti, meskipun terdapat rasa keterpaksaan. Ketika tiba jatuh tempo, Ibu Marti belum sanggup membayar hutangnya. Sehingga, Ibu Marti meminta keringanan kepada Ibu Turikah agar waktu pelunasan di perpanjang sampai Ibu Marti mampu membayar hutangnya. Selama perpanjangan waktu tersebut, tanah tetap dikelola serta dimanfaatkan oleh Ibu Turikah dan perjanjian ini masih berjalan hingga sekarang. Adanya perjanjian utang piutang ini, Ibu Marti merasa dirugikan karena tanah dijadikan sebagai sumber penghasilan kini telah dimanfaatkan oleh Ibu Turikah. Disamping itu, Ibu Marti juga merasa puas dengan perjanjian pinjaman ini, karena bisa mendapatkan pinjaman uang untuk biaya nikah anaknya.²⁷

Dalam perjanjian tersebut, persetujuan yang diberikan *rahin* dan *murtahin* tidak memenuhi syarat, karena jika utangnya tidak bisa dibayar, ada pernyataan antara *rahin* dan *murtahin* tentang perpanjangan jangka waktu. Dengan kata lain, perjanjian tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal dan dapat merugikan *rahin*. Dengan demikian, terlihat bahwa fungsi *marhun* hanya sebagai penjamin, karena *murtahin* hanya diperbolehkan menyimpan barang, sedangkan hak milik tetap berada di tangan *rahin*. Hal tersebut, berisi syarat yang tidak sesuai dengan kontrak yang berlaku, oleh karena itu syarat *shigat* ini batal.

3) *Marhun* (terdapat harta yang digadaikan)

Ketentuan yang harus dipenuhi agar harta dapat diagunkan oleh *rahin* adalah dapat ditawar, berguna, menjadi milik *rahin*, jelas, tidak terikat

²⁷ Ibu Marti, (Penerima Hutang), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Ibu Marti, 11 Agustus 2022 Pukul 19.15 WIB.

dengan barang lain, berada dalam penguasaan *rahin*, harta benda yang tidak bergerak atau yang dapat dipindahkan, apalagi barang yang diperjanjikan harus berupa barang yang dapat diperdagangkan, buah yang masih mentah tidak boleh diperdagangkan. Namun diperbolehkan mengagunkan karena tidak mengandung unsur gharar bagi *murtahin*. Lebih lanjut dikatakan tidak mengandung unsur gharar karena piutang *murtahin* masih ada meski tanaman dan buah-buahan yang menempel di dalamnya sudah rusak.

Dalam transaksi hutang piutang dengan agunan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran, benda yang dijadikan agunan adalah tanah pertanian dimana tanah tersebut mempunyai manfaat dan nilai, merupakan barang milik *rahin* dan juga bukan barang hak milik orang lain, serta tanah diberikan kepada *murtahin* secara langsung buat dikelola selama kegiatan ini. Dengan begitu, *marhun* sudah sesuai dengan ketentuan gadai.

4) *Marhun bih* (Utang)

Menurut ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah, ketentuan utang yang mendasari gadai itu berupa utang yang belum dibayar, utang bersifat umum pada saat penandatanganan akad dan utang itu harus jelas, dan dikenali *rahin* dan *murtahin*.²⁸ Dalam hal ini, telah jelas utang yang terjadi di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, pihak penerima jaminan (*murtahin*) memberi pinjaman berupa uang yang dapat di hitung jumlahnya dan dilihat oleh pihak *rahin* maupun *murtahin*, dimana nantinya uang tersebut akan dikembalikan oleh pihak *rahin* dalam jangka waktu tertentu. Dengan demikian syarat utang telah sesuai dengan ketentuan islam.

Berdasarkan dari segi pemanfaatan barang jaminan, dalam hal ini beberapa ulama mempunyai pandangan berbeda. Menurut Jumhur Fuqaha, penerima jaminan tidak

²⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 123.

dapat menggunakan barang yang digadaikan, meskipun pemilik jaminan memberi izin, karena termasuk dalam utang yang diperoleh manfaatnya, maka akan riba bila dipakai.²⁹ Sebagaimana pada sabda Rasul Saw:

كل قرض جرمنفعة فهو ربا (رواه الحارث)

Artinya: “Setiap utang yang menarik manfaat adalah riba.”
(Riwayat Harits bin Abi Usamah).³⁰

Berdasarkan pemaparan diatas, kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran telah memenuhi rukun *rahn*, namun terdapat ketidaksesuaian pada syarat *rahn*. Selain itu, pemanfaatan tanah jaminan oleh pihak penerima jaminan ini bertentangan dengan syara' yang mengharamkan pengambilan manfaat barang gadai. Meskipun pengelolaan dan pemanfaatan tanah jaminan tersebut telah diizinkan oleh pihak pemberi jaminan.

2. Analisis Pendapat Tokoh Masyarakat Terhadap Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Mengenai praktik utang dengan jaminan tanah yang dilakukan masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, para tokoh masyarakat Desa Buaran memiliki dua pandangan dilihat dari pelaksanaannya yang menjadikan tanah sebagai jaminan utang, dimana barang jaminan dimanfaatkan oleh penerima jaminan (*murtahin*) dan pemberi jaminan (*rahin*) tetap membayar hutangnya secara utuh. Dari pendapat beberapa tokoh masyarakat Desa Buaran Mayong Kabupaten Jepara mengenai praktik utang piutang dengan jaminan tanah, sebagian tokoh Desa Buaran cenderung mengikuti pendapat ulama Syafi'i yang

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 263.

³⁰ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, h.445. Penterjemah: Moh. Ismail, Surabaya: Putra Alma'arif, 1992, Cetakan ke 1.

mengemukakan penerima jaminan (*murtahin*) tidak boleh memanfaatkan barang jaminan.³¹

Seperti halnya masukan dari Pak Ali, tokoh masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara mengatakan penerima jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan. Sebab, jika dimanfaatkan oleh penerima jaminan maka melanggar aturan islam karena telah merugikan pihak yang berhutang (pemberi jaminan), sedangkan pihak penerima jaminan (pemberi utang) mendapatkan keuntungan dari pemanfaatan tanah jaminan. Maka dari itu, praktik utang piutang tersebut mengandung riba.³²

Masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara melakukan praktik utang piutang dengan jaminan tanah ini karena membutuhkan dana yang mendesak dalam jumlah besar, sehingga masyarakat berhutang kepada tetangga atau kerabat dengan disertai jaminan tanah dan jaminan tersebut dimanfaatkan oleh penerima jaminan tanpa memberikan bagian kepada pemberi jaminan. Dalam perjanjian tersebut memang harus terdapat persyaratan pemanfaatan tanah oleh penerima jaminan sampai pemberi jaminan membayar utangnya pada waktu yang telah disepakati.

Adanya jenis transaksi ini bisa membantu satu sama lain, akan tetapi praktik tersebut telah melanggar ajaran islam. Sebab dalam utang piutang tersebut terdapat tuntutan syarat hak pemanfaatan dan pengelolaan tanah dari pihak pemberi utang, maka tidak boleh dilakukan karena terdapat unsur syara' yang mengandung riba. Jika pemilik tanah mengizinkan penerima jaminan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah jaminan tersebut, maka hukumnya boleh dilakukan seperti yang dikatakan oleh Bapak Mahfudhon.³³ Namun para ulama

³¹Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2016), 200.

³² Bapak Ali (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Ali, 22 Agustus 2022 Pukul 19.17 WIB.

³³ Bapak Mahfudon (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Mahfudon, 16 Agustus 2022 Pukul 19.15 WIB.

mempermasalahkan penggunaan jaminan oleh *murtahin* yaitu:

- a. Ulama Hanafiyah menyatakan seorang *murtahin* tidak boleh menggunakan barang agunan dalam bentuk apapun, kecuali mendapat izin dari pemilik barang. Kalau *murtahin* mengambil keuntungannya, hukumnya sama saja *gasab*. Menurut sebagian Hanafiyah, *murtahin* tentu dapat memanfaatkannya jika pemilik benda memberi izin. Ada pula yang melarang penggunaan barang gadai, jika dalam akad disebutkan demikian.³⁴
- b. Ulama Malikiyah menyatakan *murtahin* boleh menggunakan harta agunan (*marhun*) apabila *rahin* mengizinkannya atau dengan syarat utang tersebut karena utang jual beli serta jangka waktunya ditentukan dengan jelas.³⁵ Menurut ulama Malikiyah, kegunaan atau nilai tambah dari barang agunan adalah milik *rahin*, bukan *murtahin*. Mengharuskan penggunaan pada gadai tidak diperbolehkan, larangan ini hanya berlaku pada *qard*. Dalam perjanjian gadai, mereka menawarkan toleransi (kebebasan) kepada *murtahin* untuk menggunakan benda agunan sepanjang tidak menjadikan syarat transaksi (kontrak). Perihal tersebut didasarkan pada pernyataan ulama madzhab bahwa penghasilan dari harta yang di agunkan atau keuntungannya merupakan harta *rahin*, sepanjang *murtahin* tidak menuntut penggunaannya.
- c. Sementara ulama Hanbaliyah ada yang berpendapat bahwa barang yang di agunkan merupakan barang yang tidak memerlukan biaya pemeliharaan selain hewan seperti tanah, maka *murtahin* tidak boleh menggunakan tanpa seizin *rahin*. Jika barang jaminan membutuhkan pemeliharaan dan perawatan seperti binatang ternak, maka *murtahin* boleh memanfaatkannya. Dalam hal ini, *murtahin* boleh memanfaatkannya hanya mengambil susunya dan

³⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, 200.

³⁵ Ade Sofyan Mulazid, *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 16.

menaikinya sesuai dengan proporsi makanan yang diberikan dan mengeluarkan biaya yang proporsional tanpa izin *rahin*.³⁶

- d. Menurut ulama Syafi'iyah, seorang *murtahin* tidak boleh menggunakan agunan, meskipun *rahin* membolehkannya, karena itu merupakan utang yang mengambil keuntungan. Agama telah mengharamkannya karena mengandung riba, sebagaimana sabda Nabi dalam sebuah hadis:

كل قرض جرمنفعة فهو ربا (رواه الحارث بن أبي أسامة)

Artinya: “Setiap utang yang menarik manfaat adalah riba.” (Riwayat Harits bin Abi Usamah).³⁷

Sedangkan dalam masyarakat Desa Buaran yang terjadi adalah pihak penerima jaminan (*murtahin*) menggunakan barang agunan dalam kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah. Pada kegiatan tersebut, pemberi jaminan (*rahin*) tidak punya hak atas barang jaminan, karena hal itu sudah menjadi kesepakatan bersama dari kedua belah pihak. Hasil dari harta agunan menjadi milik sepenuhnya pihak penerima jaminan selama waktu yang ditentukan dan pihak pemberi jaminan membayar utangnya. Sedangkan menurut sebagian ulama, *rahin* punya hak atas barang yang dijadikan jaminan utang. Mengenai hal tersebut, beberapa ulama berbeda pendapat yang dirincikan berikut ini:

- a. Menurut ulama Syafi'iyah, *rahin* berhak menggunakan harta jaminan. Tidak perlu izin kepada *murtahin* apabila tidak menimbulkan berkurangnya harta jaminan seperti mengendarainya dan menempatnya. Namun jika hal ini mengakibatkan berkurangnya agunan (seperti sawah dan kebun), maka *rahin* harus mendapat izin dari *murtahin*.
- b. Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa *rahin* tidak dapat memanfaatkan harta agunan tanpa izin

³⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), 203.

³⁷ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, h.445. Penterjemah: Moh. Ismail, Surabaya: Putra Alma'arif, 1992, cetakan ke 1.

murtahin, sebagaimana halnya *murtahin* tidak dapat menggunakannya tanpa izin *rahin*.³⁸

- c. Ulama Hanbaliyah sependapat dengan ulama Hanafiyah yaitu tidak memperbolehkan pihak penggadai menggunakan barang gadai, kecuali dengan izin *murtahin*. Hal itu disebabkan oleh harta yang digadaikan berada dalam penguasaan *murtahin*, sehingga *rahin* tidak dapat mempergunakannya.
- d. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *rahin* tidak dapat menggunakan benda yang digadaikan, walaupun *murtahin* memberikan izin. Izin yang diberikan oleh *murtahin* membatalkan gadai. Bagi kaum Maliki, pemilik barang mendapat keuntungan dari barang yang digadaikan, namun pemilik barang harus memberikannya kepada *murtahin*.³⁹

Disisi lain, salah satu masyarakat di Desa Buaran yang bernama Bapak Sikon mengatakan bahwa pelaksanaan hutang dengan agunan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran mengandung riba, karena terdapat tujuan mengambil keuntungan dalam memberikan utang oleh pihak penerima jaminan. Akan tetapi, jika syarat pemanfaatan hasil tanah jaminan tersebut tidak di masukkan ke dalam aqad maka hukumnya halal dan boleh dilakukan.⁴⁰

Dari dua pandangan yang berlawanan, dengan demikian bahwa menurut tokoh masyarakat Desa Buaran, praktik utang piutang ini mengandung riba karena ada pihak yang dirugikan dan adanya tujuan mencari keuntungan serta terdapat tuntutan pemanfaatan agunan. Kemudian sebagian tokoh memperbolehkan praktik tersebut dengan syarat pemberi jaminan mengizinkan pemanfaatan barang agunan dan tuntutan syarat pemanfaatan agunan tidak dimasukkan ke dalam aqad.

³⁸ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 269.

³⁹ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 20116) 199.

⁴⁰ Bapak Sikon (Tokoh Masyarakat Desa Buaran), Wawancara Oleh Peneliti di Rumah Bapak Sikon, 19 Agustus 2022 Pukul 19.20 WIB.

Berdasarkan pendapat tokoh agama di atas dapat disimpulkan bahwa masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara melakukan transaksi utang piutang dengan agunan tanah yang mana menimbulkan adanya pemanfaatan tanah jaminan dilakukan secara terbuka dan telah terdapat pada perjanjian tersebut. Pengambilan manfaat barang jaminan menurut pendapat beberapa ulama di perbolehkan, namun hanya sebatas biaya pemeliharaan yang dikeluarkan oleh penerima jaminan (*murtahin*).

3. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

Utang piutang dengan jaminan tanah pada penduduk Desa Buaran merupakan salah satu solusi dalam menghadapi masalah keuangan serta langkah untuk memenuhi kebutuhan mendesak bagi mereka yang membutuhkan. Disamping itu, masyarakat nyaman dengan praktik ini karena tanah merupakan harta yang berharga, memiliki potensi yang tinggi yang kaya akan pertanian dan memiliki tingkat kesuburan yang baik. Selain itu, tanah menyimpan kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan sehingga bisa menunjang perekonomian masyarakat dan bisa dijadikan sebagai suatu investasi disektor pertanian. Oleh sebab itu, praktik utang piutang dengan menjaminkan tanah yang berupa lahan pertanian ini dijadikan solusi yang mudah dan cepat.

Kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah dilakukan oleh masyarakat Desa Buaran karena dana dalam jumlah besar sangat dibutuhkan, sehingga masyarakat berhutang kepada tetangga dengan disertai jaminan tanah. Barang jaminan utang tersebut dikelola dan dimanfaatkan oleh pihak pemberi pinjaman tanpa memberi hasil dengan pemberi jaminan. Sudah menjadi kebiasaan jika barang jaminan dikelola dan digunakan oleh penerima jaminan (*murtahin*) dalam melakukan kegiatan utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran. Adanya praktik utang piutang ini dimana barang jaminan dimanfaatkan oleh penerima jaminan dan pemberi

jaminan tetap mengembalikan uang pinjaman dengan nilai nominal yang sama ketika meminjamnya, hal ini mengakibatkan pihak penerima jaminan mendapat keuntungan yang lebih. Sedangkan pihak pemberi jaminan (*rahn*) dirugikan atas praktik ini. Dengan begitu, hal tersebut bisa menimbulkan adanya ketidakadilan. Meskipun pihak pemberi jaminan telah ikhlas dan mengizinkan atas pengambilan keuntungan barang jaminan tersebut.

Dalam pelaksanaannya, masyarakat Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara melakukan kegiatan tersebut telah memenuhi ketentuan utang piutang dengan jaminan (*rahn*) yaitu adanya pihak yang berakad, *shigat*, utang, dan barang jaminan. Namun terdapat syarat gadai yang tidak terpenuhi yaitu syarat *shigat* dimana terdapat perpanjangan waktu pembayaran utang ketika *rahn* belum bisa membayar utangnya saat jatuh tempo. Mengingat syarat dari *shighat* adalah tidak dapat terikat pada syarat atau masa depan tertentu karena kontraknya sama dengan kontrak jual beli.⁴¹ Artinya, akad tersebut tidak sesuai dengan akad aslinya dan dapat merugikan penjamin. Oleh karena itu, praktik tersebut tidak sah menurut hukum islam, sebab tidak memenuhi syarat gadai (*rahn*).

Mengenai pemanfaatan tanah oleh penerima jaminan, pada prinsipnya *rahn* dan *murtahin* tidak diperbolehkan menggunakan harta agunan, kecuali telah mendapat izin dari kedua belah pihak. Tujuan gadai dalam transaksi utang piutang adalah untuk membangun kepercayaan dan menjamin utang, bukan untuk mencari keuntungan dan pendapatan. Selama keadaannya demikian, *murtahin* tidak dapat menggunakan barang yang agungkan, sekalipun *rahn* mengizinkannya. Menurut Sayyid Sabiq, mengeksploitasi suatu benda gadai tidak ubahnya *qiradh* yang mengalirkan manfaatnya dan segala bentuk *qiradh* yang mengalirkan manfaat merupakan riba.

⁴¹ Shifa Nurul fadhilah, dkk., *Tinjauan Akad rahn Dalam Fikih Muamalah Terhadap Praktik Hutang Piutang Dengan jaminan Sawah*, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.6 No.2, (2020), 88.

Sebagaimana yang terdapat dalam Al-Qur'an surah Ali-Imran 3:130 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.⁴²

Namun faktanya yang terjadi di dalam penduduk Desa Buaran bahwa pihak penerima jaminan (*murtahin*) memanfaatkan barang jaminan hutang. Dimana hal tersebut sudah menjadi kesepakatan bersama antara pihak penerima jaminan (*murtahin*) dengan pihak pemberi jaminan (*rahin*) ketika melakukan perjanjian. Oleh sebab itu, hanya *murtahin* yang memanfaatkan barang jaminan. Maka dari itu, pihak *rahin* tidak memiliki hak atas kegunaan barang agunan tersebut, kecuali jika pemberi jaminan (*rahin*) telah membayar hutangnya hingga waktu yang telah ditentukan.

Berkaitan dengan adanya pemanfaatan barang jaminan oleh *murtahin*, para ahli hukum berpendapat bahwa seorang *murtahin* tidak dapat mengambil barang gadai, meskipun *rahin* mengizinkannya, karena termuat dalam hutang yang dapat menarik manfaat, sehingga menjadi haram bila digunakan.⁴³ Di kalangan Hanafiyah, penerima jaminan tidak boleh menggunakan barang yang dijamin dalam bentuk apapun, meskipun *rahin* memberi izin. Kalau *murtahin* mengambil keuntungan tersebut, hukumnya sama saja dengan gasab. Namun sebagian ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jika pemilik benda menyetujui, maka penerima jaminan dapat memanfaatkannya sepenuhnya.

Menurut ulama Syafi'iyah bahwa yang boleh menggunakan barang agunan adalah *rahin*. Tidak perlu

⁴²Adhiyani Lu'luul Karimah, *Analisis Pemanfaatan Gadai Sawah Di Tinjau Dari Segi Hukum Islam (Diteliti di Desa Cijaku Kabupaten Lebak Banten)*, An Nawawi: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam, Vol.2, No.2, (2022), 70.

⁴³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 263.

meminta izin kepada *murtahin*, jika tidak menyebabkan berkurangnya barang yang menyertainya, seperti mengendarai dan menempatnya. Namun jika hal ini menyebabkan berkurangnya barang yang dijamin, seperti budidaya sawah dan kebun, maka *rahin* diharuskan meminta izin kepada *murtahin*.⁴⁴ Para ulama Syafi'iyah melarang *murtahin* menggunakan barang gadai.⁴⁵ Hal ini berdasarkan Hadist Nabi SAW :

لا يعلق الرهن الرهن من صاحبه الذي رهنه له غنمه وعليه غرمه

Artinya: “Barang gadai tidak dapat hangus. Gadai adalah milik debitur (yang berhutang), miliknya adalah keuntungan dan tanggung jawabnya pula kerugiannya.”⁴⁶

Dalam kitab Al-Umm, Imam Syafi'i berpendapat mengenai pemanfaatan hasil *marhun* bahwasanya manfaat dari *marhun* adalah *rahin*. Tidak ada sesuatupun *marhun* (barang jaminan) bagi *murtahin*. Pengertian yang dapat diambil dari Imam Syafi'i adalah manfaat dari barang jaminan secara mutlak hak bagi yang menggadaikan. Demikian pula pihak yang menggadaikan berkewajiban membiayai pengurusan barang jaminan. Dalam bermuamalah, islam mengajarkan untuk dilakukan atas dasar suka rela tanpa mengandung unsur paksaan dan memelihara nilai-nilai keadilan. Jangan sampai mengambil kesempatan dalam kesempitan serta menghindarkan unsur-unsur penganiayaan. Dalam hal ini Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisa 4:29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

⁴⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 269.

⁴⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 200-201.

⁴⁶ Muhammad bin Ismail Abu Abdullah Al-Bukhari, *Shohih al-Bukhari*, (Digital Library: al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005), IX/222, hadis nomor 2512.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Q.S. An-Nisa’(4):29)”.⁴⁷

Praktik utang piutang dengan jaminan tanah yang dikuasai oleh penerima jaminan telah lama terjadi di Desa Buaran. Hal tersebut sudah menjadi kebiasaan, karena praktik utang piutang dengan jaminan tanah yang terjadi di Desa Buaran rata-rata dilaksanakan semacam itu. Pengambilan manfaat barang jaminan yang terjadi tersebut bertentangan dengan hukum islam. Hal itu karena bisa merugikan pihak pemberi jaminan, sebab pemberi jaminan harus menanggung utang dan tanah yang dimilikinya dikuasai oleh pemberi utang, sehingga pemberi jaminan tidak dapat memanfaatkan tanahnya lagi.

Jika pemberi utang memberikan persyaratan yang merugikan atau menguntungkan pihak penerima utang, maka ketentuan itu batal demi hukum. Ada dua pendapat di kalangan ulama, sebagian besar ulama non-Syafi’iyah melarang *rahin* (pemberi jaminan) menggunakan benda jaminan, sedangkan ulama Syafi’iyah memperbolehkannya selama tidak merugikan *murtahin* (penerima jaminan).⁴⁸ Sementara ulama Hanafiyah dan ulama Hanbaliyah mengatakan bahwa bahwa *ar-rahin* tidak boleh menggunakan barang yang telah digadaikannya, apapun bentuk dan jenisnya, baik kendaraan, tempat tinggal dan lainnya, kecuali penerima gadai mengizinkannya. *Murtahin* juga tidak dapat

⁴⁷ Leo Kusuma, *Praktik Gadai Tanah Pertanian di Nagori Bandar Rakyat Kecamatan Bandar Kabupaten Simalungun*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol.5, No.1 (2020), 110.

⁴⁸ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, 269.

menggunakannya tanpa izin *rahin*. Sebab memegang barang yang digadaikan itu merupakan suatu hak *rahin*.⁴⁹

Para ulama Hanabilah mengatakan, jika harta agunan berwujud hewan tunggangan atau susunya bisa diperah, atau tidak berwujud hewan, maka penerima agunan tersebut dapat memanfaatkannya dengan cara menunggangi atau memerah susunya tanpa izin pemiliknya sesuai dengan biaya yang harus ditanggung oleh penerima agunan.⁵⁰ Sebagaimana pada hadis Nabi Saw:

الرهن يركب بنفقته إذا كان مرهوناً ولين الدريشرب بنفقته إذا كان مرهوناً وعلى
الذي يركب ويشرب النفقة

Artinya: “*Rahn* (gadai) ditunggangi dengan sebab nafkahnya, apabila digadaikan. Susu hewan menyusui diminum, dengan sebab nafkah apabila digadaikan. Bagi yang menungganginya wajib dan meminum susunya wajib memberi nafkah.”⁵¹

Ulama Hambali juga mengatakan yang agunannya kecuali hewan atau sesuatu tanpa biaya perawatan, misalnya tanah, maka pemegang agunan tidak boleh menggunakannya.⁵² Sedangkan menurut ulama Malikiyah, *rahin* tidak dapat menikmati barang yang dijanjikan, meskipun *murtahin* mengizinkannya.⁵³ Ulama Malikiyah berpendapat bahwa telah sah bagi *murtahin* untuk menggunakan barang agunan jika memenuhi beberapa ketentuan yaitu hutang yang timbul dari jual beli, *murtahin* menuntut manfaat jaminan itu untuk dirinya sendiri, maka jika *rahin* melakukan hal itu, maka penggunaannya menjadi haram dan waktu penarikan

⁴⁹ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, 199.

⁵⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 203-204.

⁵¹ Muhammad bin Ismail Abu Abdullah Al-Bukhari, *Shohih al-Bukhari*, IX/222, hadis nomor 2512.

⁵² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 204.

⁵³ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 199.

manfaat yang diklaim itu harus ditentukan. Apabila tidak ditentukan dan batas waktunya tidak diketahui, maka perjanjian gadai tidak sah.⁵⁴

Utang bukanlah cara untuk mendapatkan penghasilan dan bukan bagaimana cara memanfaatkan orang lain. Oleh karena itu, debitur tidak dapat mengembalikan apa pun kepada kreditur selain dari utangnya atau sesuatu yang serupa itu, hal ini sesuai dengan kaidah fikih yang mengatakan “Setiap utang yang mendatangkan manfaat adalah riba”.⁵⁵ Tambahan keuntungan pada hutang piutang menjadi riba jika diminta pada awal utang piutang dan diberikan sebelum utang piutang dilunasi (memberi keuntungan selama kegiatan itu berjalan). Jadi hakikat dan fungsi dari gadai di dalam islam tidak hanya sekedar membantu pihak yang memerlukan dengan *marhun* sebagai jaminan. Namun bukan juga untuk mencari keuntungan yang besar untuk keperluan bisnis tanpa memikirkan kemampuan orang lain.⁵⁶

Sebaliknya, mengambil keuntungan atau manfaat dalam perjanjian utang piutang dilarang oleh agama, karena bisa dikategorikan sebagai salah satu bentuk riba. Diriwayatkan dari Anas dari nabi beliau bersabda:

عن أنس عن النبي ﷺ قال: إذا أقرض فلا يأخذ هدية (رواه البخاري)

Artinya: “Dari Anas, dari Nabi saw, beliau bersabda: Apabila seseorang memberi hutang, maka janganlah ia mengambil hadiah.” (HR. al-Bukhari)⁵⁷

Dalam praktik utang piutang dengan jaminan tanah dapat dikatakan bahwa bukan aqad *tabarru'* yang hanya

⁵⁴ Ade Sofyan Mulazid, *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah* (Jakarta: Pranadamedia Group, 2016), 16-17.

⁵⁵ Muhammad Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* (Jakarta: Republika Penerbit, 2018), 89.

⁵⁶ Shifa Nurul Fadhilah, dkk., *Tinjauan Akad Rahn Dalam Fikih Muamalah Terhadap Praktik Utang Piutang Dengan Jaminan Sawah*, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 6 No.2, (2020), 88.

⁵⁷ Muhammad Syafi'i Hadzami, *Taudhihul Adillah* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010), 28.

semata memberikan pertolongan kepada penerima utang berupa pinjaman tanpa adanya keuntungan. Melainkan mengambil keuntungan dari hasil pengelolaan tanah yang dijadikan jaminan dalam praktik utang piutang yang telah dilaksanakan.

Utang piutang yang dilakukan untuk mengambil manfaat adalah akad dilarang. Seluruh ulama ahli fikih sepakat bahwa larangan mengambil manfaat itu secara hukum fikih adalah haram apabila disyaratkan didalam akad atau sudah berlaku sebagai kebiasaan.⁵⁸ Akibat dari penggunaan hak tanggungan tanah adalah sesuatu yang termasuk riba, maka inilah pendapat yang paling kuat atas kesepakatan empat ulama islam, khususnya Syafi'i, Maliki dan Hanbali. Para ulama madzhab sejak awal berpendapat bahwa *murtahin* tidak dapat sepenuhnya dan mutlak menggunakan jaminan (*marhun*), sehingga keuntungan atas tanah yang digadaikan dengan sendirinya mempunyai makna riba.⁵⁹

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis menyimpulkan jika dilihat dari segi pemanfaatan barang jaminan oleh *murtahin*, praktik utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran tidak sesuai dengan syariat islam, sebagaimana pendapat ulama Hambali yang mengatakan jika barang gadai membutuhkan biaya perawatan seperti hewan tunggangan atau susunya bisa diperah, atau tidak berwujud hewan, maka penerima agunan dapat memanfaatkannya dengan cara menunggangi atau memerah susunya tanpa izin pemiliknya sesuai dengan biaya yang harus ditanggung oleh penerima agunan. Jika barang jaminan tersebut berupa sesuatu yang tidak membutuhkan biaya perawatan, misalnya tanah, maka penerima jaminan tidak boleh memanfaatkannya, karena hal itu termasuk riba. Hal tersebut juga berdasarkan kaidah dimana pemanfaatan barang gadai termasuk kategori utang piutang yang membawa kenikmatan, dimana

⁵⁸ Pudjihardjo dan Nur Faizin Muhith, *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah* (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2019), 82.

⁵⁹ M.Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 191.

kenikmatan dari utang piutang hukumnya riba yang dilarang dalam islam. Karena dalam hukum islam, terkait dengan pemanfaatan barang yang di gadaikan, para ulama telah sepakat bahwa penerima jaminan tidak di perbolehkan memanfaatkan barang jaminan, meskipun menyia-nyiakkan harta merupakan hal yang dibenci dalam agama, sebab harta yang dijadikan jaminan utang piutang bukan miliknya secara penuh meskipun pemberi jaminan mengizinkan. Jika penerima jaminan memanfaatkan barang jaminan, maka hasil yang diperoleh termasuk dalam golongan riba.

Dari pemaparan diatas, dapat disimpulkan bahwa praktik utang piutang dengan jaminan tanah di Desa Buaran Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara tidak sesuai dengan hukum islam. Jika dilihat dari segi rukunnya sesuai dengan syariat islam, namun terdapat syarat yang belum sesuai dengan syariat islam yaitu pada syarat *shigat* (ijab qabul) dan adanya pengambilan manfaat terhadap barang jaminan oleh penerima jaminan (*murtahin*) mengakibatkan tidak sahnya akad, karena pemanfaatan tanah yang dijaminakan mengandung unsur riba.